

Bản án số: 179/2025/DS-PT

Ngày: 09-12-2025

V/v Tranh chấp về yêu cầu tuyên bố vô
hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử
dụng đất, giải quyết hậu quả hợp đồng vô hiệu

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH GIA LAI

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Phan Minh Dũng

Các Thẩm phán: Ông Võ Công Phương

Bà Võ Thị Hồng Thu

- Thư ký phiên tòa: Ông Phạm Xuân Bách là Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Gia Lai.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Gia Lai tham gia phiên tòa: Bà Lê Thị Vân - Kiểm sát viên.

Ngày 09 tháng 12 năm 2025 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Gia Lai xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 234/2025/TLPT-DS ngày 13 tháng 10 năm 2025 về việc tranh chấp “Yêu cầu tuyên bố vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, giải quyết hậu quả hợp đồng vô hiệu”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 32/2025/DS-ST ngày 24 tháng 7 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực 1, tỉnh Gia Lai bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 264/2025/QĐXXPT-DS ngày 10 tháng 11 năm 2025, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Chị Văn Thị Thu H, sinh năm: 1982; địa chỉ: Số nhà G, đường L, phường Q, tỉnh Gia Lai. (có mặt)

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn chị H: Luật sư Đỗ Hải B hoạt động tại Văn phòng L2 thuộc Đoàn luật sư Thành phố H; địa chỉ: 3 N, phường T, Tp .. (vắng mặt)

- *Bị đơn:* Bà Lý Thị Duyên H1, sinh năm 1967; địa chỉ: Số nhà A N, phường Q, tỉnh Gia Lai. (có mặt)

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Chị Lê Thị Quỳnh T, sinh năm: 1975, nơi thường trú: Tổ D, khu phố G, phường Q, tỉnh Gia Lai. (vắng mặt)

2. Anh Hà Xuân T1, nơi thường trú: Tổ E, khu phố G, phường Q, tỉnh Gia Lai. (vắng mặt)

3. Bà Phan Thị N, nơi thường trú: Số nhà A đường Y, phường Q, tỉnh Gia Lai. (vắng mặt)

4. Chị Phạm Bảo T2, nơi thường trú: Số nhà H, đường T, phường Q, tỉnh Gia Lai. (vắng mặt)

5. Bà Kiều Thị Ánh L; nơi thường trú: Số nhà G N, phường Q, tỉnh Gia Lai. (có mặt)

6. Ngân hàng TMCP Đ (B1). Địa chỉ trụ sở : T, số A T, phường H, thành phố Hà Nội.

Người đại diện theo uỷ quyền: Ông Nguyễn Thanh D; Ông Lê Công H2; Bà Nguyễn Thị Thu L1, Nơi làm việc: Ngân hàng TMCP Đ (B1) – chi nhánh P (Theo văn bản uỷ quyền số 1425/QĐ-BIDV.PTA ngày 12 tháng 5 năm 2025). (có mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Nguyên đơn Chị Văn Thị Thu H trình bày:

Tháng 6/2021, do biết chị có nhu cầu mua đất, lấy lý do cần tiền gấp để lo việc làm ăn, chị Lê Thị Quỳnh T và bà Lý Thị Duyên H1 đã mang theo bản photo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BE 682366 (số vào sổ cấp GCN: CH00374) ngày 22/9/2011 của Ủy ban nhân dân thành phố Q đứng tên chị Lê Thị Quỳnh T, đề chào bán lô đất này cho chị. Theo Giấy chứng nhận nêu trên, chị T được công nhận là người sử dụng đất, chủ sở hữu nhà ở thuộc thửa đất số 391 + 392, tờ bản đồ số 17, diện tích 2.772,4m² (đất ở đô thị: 130,3m², đất trồng cây hàng năm khác: 2.642,1m²), tọa lạc tại tổ D, khu phố G, phường T, thành phố Q, tỉnh Bình Định (nay là phường Q, tỉnh Gia Lai). Trước đây, bà H1 và ông K (cha của chị T) mua đấu giá lô đất trên qua thi hành án. Trước khi ông K qua đời, giữa ông K và bà H1 có thỏa thuận là chỉ để chị T đứng tên chủ sử dụng đất. Nay đã được cấp đổi thành Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CP 329586 (số vào sổ cấp GCN: CS02182) ngày 09/01/2019 của Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B (nay là Sở Nông nghiệp và Môi trường tỉnh G) đứng tên chị Lê Thị Quỳnh T. Vì vốn có mối quan hệ làm ăn với bà H1 và chị T nên khi bà H1 và chị T chào bán 50% lô đất với giá 5.460.000.000 đồng, chị đã đồng ý mua. Sau khi đạt được thỏa thuận mua bán, chị có nhờ bà Phan Thị N đứng tên hợp đồng mua bán nhà đất vì chị không hợp tuổi. Đến ngày 01/6/2022, bà H1, chị và chị T đã xác lập lại hợp đồng mua bán nhà đất đứng tên chị. Bà H1 đã nhận của chị các khoản tiền mặt và chuyển khoản với tổng số tiền là 4.707.000.000 đồng gồm: Tiền đất là 4.500.000.000 đồng và tiền lãi 08 tháng (từ tháng 7/2021 đến tháng 3/2022) tính trên số tiền đất còn nợ với lãi suất 4,5%/tháng là 207.000.000 đồng. Vào thời điểm này, chị T đang thế chấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất tại V Phòng V để vay số tiền 1.000.000.000 đồng, trong đó chị T 500.000.000 đồng và bà H1 500.000.000 đồng. Tuy nhiên, sau khi

nhận tiền của chị, bà H1 và chị T lại né tránh và nại đủ lý do để không ra công chứng hợp đồng chuyển nhượng 50% lô đất. Trong quá trình tìm cách giải quyết công chứng mua bán đất, chị phát hiện ngoài chị ra thửa đất nêu trên còn được chị T chuyển nhượng cho anh Hà Xuân T1 một phần diện tích 200m² (100m² đất ở và 100m² đất trồng cây hàng năm khác) với số tiền là 1.800.000.000 đồng theo Hợp đồng đặt cọc ngày 31/01/2022. Như vậy cùng một thửa đất nhưng có hai người cùng đứng ra bán đất cho hai người khác nhau và diện tích đất ở của cả thửa đất chỉ có 130,3m² nhưng chị T đã bán cho anh T1 100m² đất ở. Ngoài ra, trong thời gian này, chị T còn tiếp tục thế chấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất tại B1 Chi nhánh P để vay thêm số tiền 1.000.000.000 đồng. Hành vi đó của bà H1 và chị T là vi phạm thỏa thuận giữa các bên, nên chị yêu cầu Tòa án giải quyết tuyên bố hợp đồng mua bán nhà đất giữa bà H1 và chị vô hiệu. Tại phiên tòa sơ thẩm ngày 24/7/2025, chị H yêu cầu bà H1 hoàn trả lại cho chị số tiền đã nhận là 3.860.000.000 đồng, không yêu cầu tính lãi và không yêu cầu giải quyết hậu quả hợp đồng vô hiệu.

- Bị đơn bà Lý Thị Duyên H1 trình bày:

Bà và chị Lê Thị Quỳnh T đồng sở hữu, sử dụng chung mỗi người 50% nhà, đất tại thửa đất số 490, tờ bản đồ số 17, diện tích 2.772,4m² (đất ở đô thị: 130,3m², đất trồng cây hàng năm khác: 2.642,1m²), tọa lạc tại tổ D, khu phố G, phường T, thành phố Q, tỉnh Bình Định (nay là phường Q, tỉnh Gia Lai), đã được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B (nay là Sở Nông nghiệp và Môi trường tỉnh G) cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CP 329586 (số vào sổ cấp GCN: CS02182) ngày 09/01/2019 đứng tên chị T. Giữa bà với chị H có mối quan hệ quen biết làm ăn với nhau nên mỗi khi có nhu cầu hai bên có vay mượn tiền nhau nhiều lần. Năm 2021, chị H có nhờ bà Phan Thị N (là sui gia với gia đình chị H) đứng tên để xác lập hợp đồng mua bán nhà đất với bà đối với 50% phần nhà, đất của bà trong thửa đất nêu trên. Ngày 18/6/2021, bà N viết Giấy nhận tiền cọc mua bán nhà đất, hai bên thỏa thuận mua bán diện tích đất là 1.386m², trong đó có 65m² đất ở còn lại là đất trồng cây hàng năm khác với giá trị 5.500.000.000 đồng; bà N đã giao cho bà nhận số tiền 2.500.000.000 đồng, số tiền còn lại 3.000.000.000 đồng hẹn sẽ giao đủ vào ngày 18/7/2021. Ngày 19/7/2021, bà viết Giấy bán đất cho bà N, trong đó ghi rõ giá bán đất là 5.500.000.000 đồng, bà đã nhận tiền mặt và chuyển khoản từ bà N tổng số tiền là 4.200.000.000 đồng và bà N còn nhận trả thay bà khoản nợ vay V (do chị T đứng tên vay) là 500.000.000 đồng, tổng cộng là 4.700.000.000 đồng, còn lại 800.000.000 đồng hẹn trong vòng 02 tháng đến ngày 18/9/2021 bà N sẽ trả đủ cho bà và bà sẽ giao đất cho bà N và chị T trọn quyền sử dụng. Ngày 18/9/2021, bà N có chuyển trả cho bà 300.000.000 đồng tiền đất, còn thiếu 500.000.000 đồng; ngoài ra, bà còn nhận từ bà N 72.000.000 đồng tiền lãi 02 tháng của các khoản nợ do vay mượn mà chị H phải trả cho bà. Sau đó, phía bà N không giao đủ số tiền còn lại cho bà và trả nợ ngân hàng thay bà theo như thỏa thuận. Đến ngày 01/6/2022, bà và chị H xác nhận lại với nhau về các khoản tiền vay mượn và cân trừ tiền bán đất đã thanh toán; từ đó, bà viết lại Giấy bán nhà và đất cho chị H ghi giá tiền là 5.460.000.000 đồng (thực chất theo giá bán ban đầu là 5.500.000.000

đồng nhưng đã trừ khoản tiền môi giới chỉ cho chị T là 40.000.000 đồng), đồng thời chốt lại số tiền bán đất mà bà đã nhận của chị H, sau khi đã trừ tất cả các khoản nợ, còn lại tổng cộng là 3.860.000.000 đồng, chị H còn nợ bà 1.100.000.000 đồng và còn phải trả nợ ngân hàng thay bà là 500.000.000 đồng, chị H cam kết trong vòng 90 ngày kể từ ngày viết giấy này sẽ trả xong. Trong cùng ngày, chị H có viết Giấy xác nhận hủy giấy tờ trong đó xác nhận những giấy tờ mượn tiền qua lại từ hôm nay trở về trước là không còn giá trị và đã giải quyết, thanh toán xong. Do không có tiền trả nên ngày 03/8/2022, chị H viết Giấy đồng ý bán đất có nội dung chị H đồng ý cho bà và chị T bán phần đất đã mua để thu hồi tiền, trả tiền cho bà và ngân hàng. Trong vụ việc này, chị H là người vi phạm hợp đồng không thanh toán đủ tiền bán đất còn thiếu cho bà trong thời hạn thỏa thuận nhưng lại đi kiện bà là điều vô lý. Do đó, bà không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của chị H và đề nghị giải quyết theo quy định của pháp luật.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Chị Lê Thị Quỳnh T trình bày: Chị thống nhất như lời khai của bà Lý Thị Duyên H1. Chị xác nhận là chị có ký vào các giấy tờ đặt cọc, thỏa thuận mua bán nhà, đất giữa bà H1 và bà N và sau đó giữa bà H1 và chị H; việc mua bán nhà, đất là có thật. Trong thời gian đó, chị có thể chấp quyền sử dụng thửa đất nêu trên tại Vietinbank Phòng Giao dịch V để vay 1.000.000.000 đồng (phần chị và bà H1 mỗi người vay 500.000.000 đồng) và sau đó tại B1 Chi nhánh P để vay 1.000.000.000 đồng. Chị không có tranh chấp gì trong vụ án này, nếu chị H thanh toán đủ số tiền mua đất còn thiếu thì chị sẽ đi công chứng hợp đồng chuyển nhượng với tư cách là đồng sở hữu, sử dụng đất. Việc chị H khởi kiện là không đúng, đề nghị giải quyết theo quy định của pháp luật.

2. Bà Phan Thị N trình bày: Bà có mối quan hệ sui gia với chị Văn Thị Thu H, con gái bà tên Phạm Bảo T2 là em dâu của chị H. Ngày 18/6/2021, chị H có nhờ bà giao dịch mua giùm phần đất của bà Lý Thị Duyên H1 tại tổ D, khu phố G, phường T, thành phố Q, tỉnh Bình Định với diện tích 1.386m² với giá tiền mua là 5.500.000.000 đồng. Lô đất này bà H1 và chị T cùng đứng tên chung có diện tích theo sổ đỏ là 2.772m², trong đó phần của bà H1 và bà T mỗi người là 50% thửa đất. Bà H1 đã nhận tiền cọc là 2.500.000.000 đồng, trong đó có 1.000.000.000 đồng tiền mặt và 1.500.000.000 đồng chuyển khoản từ tài khoản của T2 qua cho bà H1. Giấy nhận tiền đặt cọc ngày 18/6/2021 do bà viết, bà H1 giữ 01 bản và chị H giữ 01 bản. Ngày 19/7/2021, bà và bà H1 làm Giấy mua bán đất. Tổng số tiền mà bà H1 đã nhận tính cả tiền đặt cọc đất là 4.200.000.000 đồng. Trong nội dung Giấy mua bán đất, bà H1 bàn giao lại cho bà khoản nợ 500.000.000 đồng cùng vay trên sổ đỏ với chị T ở V Phòng V và như vậy bà còn thiếu bà H1 là 800.000.000 đồng. Giấy mua bán đất do bà H1 viết và giữ bản chính. Ngày 18/9/2021, chị H nhờ T2 chuyển khoản cho bà H1 372.000.000 đồng, trong đó 300.000.000 đồng trả tiền đất, 72.000.000 đồng trả tiền lãi; như vậy, bà còn thiếu bà H1 500.000.000 đồng tiền đất. Những lần trả lãi sau này bà không nhớ. Trong suốt quá giao dịch, bà làm hoàn toàn theo sự sắp xếp của chị H, số tiền đất còn thiếu chị H nắm rõ. Ngày 01/6/2022, được sự đồng ý của bà H1, bà bàn giao lại giấy tờ mua bán đất cho chị H, cụ thể hủy giấy mua bán đất giữa bà và bà H1, viết lại giấy mua bán đất giữa bà

H1 và chị H (do bà H1 viết). Giấy thỏa thuận bàn giao bà giữ bản chính. Nội dung ghi trong giấy mua bán đất giữa bà H1 và chị H tự thỏa thuận số tiền mua bán đất, bà và chị T chỉ là người làm chứng. Từ khi bàn giao lại cho chị H đến nay bà không liên quan đến việc mua bán lô đất nêu trên nữa. Việc chị H khai số tiền ghi trong Giấy mua bán đất ngày 01/6/2022 mà bà H1 đã nhận tổng cộng 3.860.000.000 đồng do bà H1 ghi nhầm là không đúng. Theo bà hai bên nên tự hòa giải nếu không được thì giải quyết theo quy định của pháp luật.

3. Chị Phạm Bảo T2 trình bày: Chị thống nhất như bản khai của mẹ chị là bà Phan Thị N. Chị chỉ là người đứng giữa để giao dịch chuyển khoản tiền đặt cọc và mua đất theo sự sắp xếp của chị Văn Thị Thu H. Chị đã xin sao kê và nộp lại cho Tòa những lần chị được nhận tiền từ tài khoản của chị H và chuyển khoản lại cho bà Lý Thị Duyên H1. Chị H chuyển khoản cho chị bao nhiêu tiền thì chị chuyển khoản lại cho bà H1 đúng số tiền mà chị H đã chuyển. Chị không hưởng lợi và không liên quan gì trong việc mua bán đất này.

4. Chị Kiều Thị Ánh L trình bày: Tòa án đã thực hiện việc cấp, tổng đạt, thông báo, niêm yết theo quy định pháp luật tố tụng Dân sự nhưng chị L không chấp hành triệu tập của Tòa nên không có lời khai.

5. Anh Hà Xuân T1 trình bày: Anh với chị Lê Thị Quỳnh T là người ở cùng xóm nên biết nhau còn bà Lý Thị Duyên H1 và chị Văn Thị Thu H thì anh không biết; sau này xảy ra sự việc tranh chấp thì anh mới biết bà H1 và chị H. Trước đây, giữa anh với chị T có làm ăn với nhau, anh đưa tiền cho chị T đáo hạn ngân hàng và mua bán đất. Vào ngày 30/01/2022, anh đưa cho chị T một lần số tiền 1.900.000.000 đồng tại nhà của chị T. Khi đưa tiền, anh sợ chị T không có tiền trả nên anh và chị T cùng thỏa thuận làm hợp đồng đặt cọc, hợp đồng chuyển nhượng cho anh diện tích 200m² đất (trong đó đất ở 100m² và đất trồng cây hàng năm khác 100m²) tại thửa đất số 490, tờ bản đồ số 17, trong tổng diện tích 2.772,4m², tọa lạc tại tổ D, khu phố G, phường T, thành phố Q, tỉnh Bình Định. Lúc này, chị T có đưa cho anh giữ bản phô-tô sổ đỏ còn sổ đỏ gốc thì chị T giữ; sổ đỏ đứng tên chị T. Thực tế, giữa anh và chị T không có thỏa thuận chuyển nhượng đất và cũng không có thỏa thuận tiền đặt cọc mà do chị T lấy của anh số tiền 1.900.000.000 đồng để làm ăn, anh sợ chị T không có tiền trả nên thỏa thuận viết giấy đặt cọc số tiền 1.900.000.000 đồng và hợp đồng chuyển nhượng đất nhằm để chị T trả tiền cho anh, còn nếu không trả tiền thì giao thửa đất trên cho anh. Lúc đó, anh không biết giữa chị T và bà H1 cùng hùn tiền mua chung thửa đất, sau này phát sinh tranh chấp thì anh mới biết. Hiện nay, giữa anh và chị T đã hủy bỏ giấy đặt cọc và hợp đồng chuyển nhượng đất. Anh không có ý kiến, yêu cầu gì trong vụ án này; giữa anh và chị T sẽ tự giải quyết riêng.

6. Ngân hàng TMCP Đ (B1) trình bày: Ngày 14/4/2023, B1- Chi nhánh P cho chị Lê Thị Quỳnh T vay vốn theo hợp đồng cấp tín dụng số 01/2023/10992520/HĐTD ngày 14/04/2023. Số tiền cấp tín dụng: 2.000.000.000 đồng, ngày đến hạn trả nợ 14/09/2023). Tài sản thế chấp để đảm bảo nghĩa vụ trả nợ cho khoản vay nói trên được xác lập theo Hợp đồng thế chấp tài sản số 01/2023/10992520/HĐBĐ ký ngày 13/04/2023, ký giữa bên bảo đảm là bà Lê Thị

Quỳnh T với B1 -Chi nhánh P là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số: C (Số vào sổ cấp GCN: CS02182) do Sở tài nguyên và môi trường tỉnh B (nay là Sở Nông nghiệp và Môi trường tỉnh G) cấp ngày 09/01/2019. Thông tin về tài sản bảo đảm được mô tả như sau: Thửa đất: 490; Tờ bản đồ số: 17; Địa chỉ: tại tổ D, khu V, phường T, thành phố Q, tỉnh Bình Định (nay là phường Q, tỉnh Gia Lai); Diện tích: 2.772,4 m²; Mục đích sử dụng: Đất ở: 130,3 m²; Đất trồng cây hàng năm khác: 2.642,1 m²; Thời hạn sử dụng: Đất ở: lâu dài; Đất trồng cây hàng năm khác: 3/2072. Nhà ở: Loại nhà ở: Nhà ở riêng lẻ; Diện tích xây dựng: 130,3 m²; Diện tích sàn: 130,3 m²; Hình thức sở hữu: Sở hữu riêng; Cấp (Hạng): Cấp IV. Hợp đồng thế chấp tài sản số 01/2023/10992520/HĐBĐ ký ngày 13/04/2023 đã được công chứng và đăng ký giao dịch bảo đảm theo quy định. Giao dịch theo khoản vay của bà T đã được tất toán ngày 22/5/2024 cụ thể được thể hiện qua chứng từ hạch toán số 48001. Theo đó, Ngân hàng đã thực hiện thủ tục giải chấp tài sản và bàn giao hồ sơ tài sản bảo đảm cho bà T vào ngày 23/5/2024. Hiện B1-Chi nhánh P không còn giao dịch nào liên quan đối với Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số: C (Số vào sổ cấp GCN: CS02182).

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 32/2025/DS-ST ngày 24 tháng 7 năm 2025 của Tòa án nhân dân Khu vực 1, tỉnh Gia Lai quyết định:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của chị Văn Thị Thu H.

1.1. Tuyên bố vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Lý Thị Duyên H1 và chị Văn Thị Thu H theo Giấy bán nhà và đất ngày 01 tháng 6 năm 2022 đối với 50% quyền sử dụng thửa đất số 490, tờ bản đồ số 17, diện tích 2.772,4m² (đất ở 130,3m², đất trồng cây hàng năm khác 2.462,1m²), tọa lạc tại tổ D, khu phố G, phường T, thành phố Q, tỉnh Bình Định (nay là phường Q, tỉnh Gia Lai), theo giấy chứng nhận số CP 329586 (số vào sổ cấp GCN CS02182) cấp ngày 09/01/2019

1.2. Buộc bà Lý Thị Duyên H1 phải hoàn trả cho chị Văn Thị Thu H số tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã nhận là 3.860.000.000 đồng.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án cho đến khi thi hành xong, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 357, Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

2. Đình chỉ xét xử sơ thẩm đối với yêu cầu tính lãi trên số tiền phải hoàn trả theo quy định của pháp luật từ ngày 01/6/2022 đến khi bản án có hiệu lực pháp luật do chị Văn Thị Thu H đã tự nguyện rút phần yêu cầu này.

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

Ngày 08/8/2025 Tòa án nhận được đơn kháng cáo của bị đơn bà Lý Thị Duyên H1 yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm hủy toàn bộ bản án sơ thẩm công nhận các giao dịch đặt cọc mua bán đất, nhà giữa bà H1 và bà H, bà H không mua nhà đất quá thời hạn thì mất tiền đặt cọc. Tại phiên tòa phúc thẩm bà H1 chỉ yêu cầu

sửa bản án sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, chị H không mua thì mất cọc.

Kiểm sát viên tham gia phiên tòa phát biểu: Trong quá trình tố tụng, người tiến hành tố tụng và người tham gia tố tụng thực hiện đúng quy định của pháp luật tố tụng; Đề nghị HĐXX phúc thẩm không chấp nhận kháng cáo của bị đơn bà Lý Thị Duyên H1, áp dụng khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng Dân sự giữ nguyên bản án sơ thẩm của Tòa án nhân dân Khu vực 1, tỉnh Gia Lai.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Sự vắng mặt của đương sự: Tại phiên tòa vắng mặt luật sư bảo vệ quyền lợi hợp pháp cho nguyên đơn nhưng tại phiên tòa nguyên đơn đề nghị xét xử vắng mặt luật sư; những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chị Lê Thị Quỳnh T, anh Hà Xuân T1, bà Phan Thị N, chị Phạm Bảo T2 đều vắng mặt. Xét thấy những người vắng mặt không có kháng cáo và Tòa án đã triệu tập hợp lệ lần thứ hai. Do đó, căn cứ theo quy định tại khoản 3 Điều 296 Bộ luật Tố tụng Dân sự thì Hội đồng xét xử vẫn tiếp tục xét xử vụ án.

[2] Xét nội dung kháng cáo của bị đơn bà Lý Thị Duyên H1, Hội đồng xét xử thấy rằng:

[2.1] Bà Lý Thị Duyên H1 và chị Lê Thị Quỳnh T đồng sở hữu, sử dụng chung theo phần bằng nhau (mỗi người 50%) nhà, đất tại thửa đất số 490, tờ bản đồ số 17, diện tích 2.772,4m² (trong đó có 130,3m² đất ở đô thị và 2.642,1m² đất trồng cây hàng năm khác), tọa lạc tại tổ D, khu phố G, phường T, thành phố Q, tỉnh Bình Định, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số vào sổ cấp GCN: CS02182 ngày 09/01/2019 của Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B (nay là Sở Nông nghiệp và Môi trường tỉnh G) cấp đứng tên chị T. Vì có mối quan hệ sui gia nên chị H nhờ bà Phan Thị N đứng tên nhận chuyển nhượng 50% quyền sử dụng đất phần của bà H1 trong thửa đất nêu trên.

- Ngày 18/6/2021, bà N và bà H1 viết Giấy nhận tiền cọc mua bán nhà đất, bà N đã giao cho bà H1 nhận số tiền 2.500.000.000 đồng, số tiền còn lại 3.000.000.000 đồng hẹn sẽ giao đủ vào ngày 18/7/2021. Hai bên thỏa thuận bà N không giao tiền đúng hạn thì sẽ mất tiền cọc.

- Ngày 19/7/2021, hai bên viết Giấy bán đất, trong đó ghi rõ giá bán đất là 5.500.000.000 đồng, bà H1 đã nhận tiền mặt và nhận chuyển khoản từ bà N tổng số tiền là 4.200.000.000 đồng và bà N còn nhận trả thay bà H1 khoản nợ vay V là 500.000.000 đồng (do chị T đứng tên vay), tổng cộng là 4.700.000.000 đồng, còn lại 800.000.000 đồng hẹn trong vòng 02 tháng đến ngày 18/9/2021 bà N sẽ trả đủ cho bà H1 và bà H1 sẽ giao đất cho bà N và chị T trọn quyền sử dụng.

- Ngày 01/6/2022, giữa Chị H và bà H1 chính thức viết Giấy bán nhà và đất có nội dung bà H1 và chị H thỏa thuận lại việc chuyển nhượng 50% thửa đất nêu trên với giá 5.460.000.000 đồng (giá 5.000.000.000 đồng nhưng trừ 40.000.000 đồng chi phí môi giới cho chị T); hai bên đã căn trừ các khoản tiền vay mượn qua

lại trước đó, đồng thời hủy bỏ các giấy tờ vay mượn, coi như đã thanh toán, giải quyết xong; sau khi cân trừ, hai bên thống nhất số tiền còn lại là tiền chuyển nhượng đất mà bà H1 đã nhận là 3.860.000.000 đồng; tiền chuyển nhượng đất còn thiếu đến nay chị H vẫn chưa thanh toán mặc dù thời hạn thanh toán theo thỏa thuận là 90 ngày, kể từ ngày 01/6/2022.

Việc thanh toán tiền này được các bên thừa nhận và thể hiện rõ ràng trong các tài liệu, chứng cứ như: Giấy nhận tiền đặt cọc mua bán nhà đất do bà N viết ngày 18/6/2021; Giấy mua bán đất do bà H1 viết ngày 19/7/2021; Giấy bán nhà và đất ngày 01/6/2022 và các tài liệu sao kê các lần chuyển khoản tiền giữa chị H và chị T2, chị T2 và bà H1.

Xét về hình thức hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất trong giấy bán nhà và đất lập ngày 01/6/2022 giữa bà H1 và chị H và các lần giao dịch trước đó giữa bà H1 và bà N (bà N đứng tên thay cho chị H) chưa thực hiện việc công chứng, chứng thực và đăng ký biến động quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật. Về nội dung chuyển nhượng trong hợp đồng ghi không rõ ràng, chuyển nhượng 50% thửa đất thuộc quyền sử dụng đất của bà H1 với diện tích 1.386m² (trong đó có 65m² đất ở) mà không ghi tứ cận và xác lập sơ đồ phân chia thửa đất thuộc quyền sử dụng chung của bà H1 và chị T để làm cơ sở cho các bên thực hiện hợp đồng, tại phiên tòa phúc thẩm bà H1 thừa nhận chỉ bán 50% quyền sử dụng đất phần của bà nhưng không xác định được vị trí đất giữa phần của bà với chị T, hiện nay vẫn chưa giao đất cho chị H. Đồng thời tại thời điểm chuyển nhượng đất, chị T đang đứng tên thế chấp toàn bộ thửa đất cho V Phòng V để vay số tiền 1.000.000.000 đồng (tháng 4/2019) và sau đó tiếp tục thế chấp tại B1 Chi nhánh P để vay thêm 1.000.000.000 đồng (tháng 4/2022). Với những vi phạm về hình thức và nội dung nêu trên, Tòa án cấp sơ thẩm xác định hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà H1 và chị H vô hiệu là có cơ sở.

[2.2] Ngoài ra, bà Lý Thị Duyên H1 cho rằng giao dịch giữa bà H1 và chị H là đặt cọc mua bán nhà đất nên chị H không mua nhà đất quá thời hạn thì mất tiền đặt cọc nhưng lời nài của bà H1 là không có cơ sở vì ngày 18/6/2021 bà N và bà H1 viết Giấy nhận tiền cọc mua bán nhà đất, bà N đã giao cho bà H1 nhận số tiền 2.500.000.000 đồng, số tiền còn lại 3.000.000.000 đồng hẹn sẽ giao đủ vào ngày 18/7/2021. Hai bên thỏa thuận bà N không giao tiền đúng hạn thì sẽ mất tiền cọc. Tuy nhiên, đến ngày 01/6/2022, giữa chị H và bà H1 viết Giấy bán nhà và đất có nội dung bà H1 chuyển nhượng 50% thửa đất nêu trên cho chị H với giá 5.460.000.000 đồng (đã trừ 40.000.000 đồng chi phí môi giới cho chị T); hai bên đã cân trừ các khoản tiền vay mượn qua lại trước đó đồng thời hủy bỏ các giấy tờ vay mượn, coi như đã thanh toán, giải quyết xong; sau khi cân trừ, hai bên thống nhất số tiền còn lại là tiền chuyển nhượng đất mà bà H1 đã nhận là 3.860.000.000 đồng. Như vậy, hai bên đã viết giấy bán nhà đất và số tiền đặt cọc ban đầu theo Giấy nhận tiền cọc mua bán nhà đất ngày 18/6/2021 được chuyển thành tiền chuyển nhượng đất không còn là tiền đặt cọc, đồng thời các bên đã lập hợp đồng chuyển nhượng nhà đất ngày 01/6/2022 không phải là hợp đồng đặt cọc và trên hợp đồng chuyển nhượng nhà đất không có nội dung đặt cọc, nên không thể xem 3.860.000.000 đồng là tiền đặt cọc. Do đó, cấp sơ thẩm tuyên bố hợp đồng chuyển

nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Lý Thị Duyên H1 và chị Văn Thị Thu H theo Giấy bán nhà và đất ngày 01 tháng 6 năm 2022 vô hiệu và buộc bà Lý Thị Duyên H1 phải hoàn trả cho chị Văn Thị Thu H số tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã nhận 3.860.000.000 đồng là có cơ sở.

[3] Từ những nhận định nêu trên, xét thấy Tòa án cấp sơ thẩm đã giải quyết vụ án đúng pháp luật nên HĐXX không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn bà Lý Thị Duyên H1, giữ nguyên bản án sơ thẩm của Tòa án nhân dân khu vực 1, tỉnh Gia Lai là phù hợp với quy định pháp luật.

[4] Những quyết định khác của bản án dân sự sơ thẩm không bị kháng cáo, kháng nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm không giải quyết, có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

[5] Về án phí dân sự phúc thẩm: Theo quy định khoản 1 Điều 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội thì bà Lý Thị Duyên H1 phải chịu 300.000 đồng

[6] Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Gia Lai phát biểu ý kiến về việc giải quyết vụ án: Đề nghị HĐXX phúc thẩm không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn bà Lý Thị Duyên H1, áp dụng khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng Dân sự giữ nguyên bản án sơ thẩm của Tòa án nhân dân Khu vực 1, tỉnh Gia Lai là phù hợp với nhận định của HĐXX.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015;

Căn cứ vào khoản 1 Điều 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội.

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận kháng cáo của bị đơn bà Lý Thị Duyên H1. Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số: 32/2025/DS-ST ngày 24 tháng 7 năm 2025 của Tòa án nhân dân Khu vực 1, tỉnh Gia Lai.

2. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của chị Văn Thị Thu H.

2.1. Tuyên bố vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Lý Thị Duyên H1 và chị Văn Thị Thu H theo Giấy bán nhà và đất ngày 01 tháng 6 năm 2022 đối với 50% quyền sử dụng thửa đất số 490, tờ bản đồ số 17, diện tích 2.772,4m² (đất ở 130,3m², đất trồng cây hàng năm khác 2.462,1m²), tọa lạc tại tổ D, khu phố G, phường T, thành phố Q, tỉnh Bình Định (nay là phường Q, tỉnh Gia Lai), theo giấy chứng nhận số CP 329586 (số vào sổ cấp GCN CS02182) cấp ngày 09/01/2019.

2.2. Buộc bà Lý Thị Duyên H1 phải hoàn trả cho chị Văn Thị Thu H số tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã nhận là 3.860.000.000 đồng.

3. Án phí dân sự phúc thẩm: Bà Lý Thị Duyên H1 phải chịu 300.000 đồng, được khấu trừ 300.000 đồng tạm ứng án phí bà H1 đã nộp theo Biên lai thu tiền số 0001683 ngày 20/8/2025 của Thi hành án Dân sự tỉnh Gia Lai (đã nộp xong).

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

5. Về quyền, nghĩa vụ thi hành án:

5.1. Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật (đối với các trường hợp cơ quan thi hành án có quyền chủ động ra quyết định thi hành án), hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành án xong, tất cả các khoản tiền hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự 2015

5.2. 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 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.

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

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Gia Lai;
- TAND khu vực 1;
- VKSND khu vực 1;
- Phòng thi hành án khu vực 1;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ; Tòa Dân sự.

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

Phan Minh Dũng