

**TÒA ÁN NHÂN DÂN  
TỈNH NINH BÌNH**

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

Bản án số: 131/2026/DS-PT  
Ngày 18 - 9 - 2026  
V/v tranh chấp hợp đồng chuyển  
nhượng quyền sử dụng đất

**NHÂN DANH  
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM  
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH NINH BÌNH**

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

*Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* bà Nguyễn Thị Phương.

*Các Thẩm phán:*

+ Bà Trần Thị Sâm;

+ Ông Trần Công Đoàn.

**- Thư ký phiên tòa:** bà Bùi Thị Thanh Huyền, bà Bùi Thị Thuý Linh – đều là Thư ký của Tòa án nhân dân tỉnh Ninh Bình.

**- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Ninh Bình:** bà Phạm Minh Ngọc - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 18/9/2026, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Ninh Bình xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 66/2026/TLPT-DS ngày 31/7/2026 về “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 79/2026/DS-ST ngày 17/6/2026 của Tòa án nhân dân khu vực 7 - Ninh Bình bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 104/2026/QĐ-PT ngày 17/8/2026, Quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm số 125/2026/QĐ-PT ngày 09/9/2026, giữa các đương sự:

**1. Nguyên đơn:** ông Đào Hữu C, sinh năm 1972. Căn cước công dân số 036072005947. Địa chỉ: Tổ dân phố B (nay là Tổ dân phố M), phường N, tỉnh Ninh Bình. (Có mặt)

**\*. Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn:** ông Phạm Thái T, sinh năm 1981. Căn cước công dân số 036081003168. Địa chỉ: thôn S, xã G, tỉnh Ninh Bình. Là người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn (văn bản ủy quyền ngày 27/01/2026). (Có mặt)

*\*. Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn:* ông Lưu Bình D, Luật sư của Công ty L, thuộc Đoàn Luật sư tỉnh T. Địa chỉ: số A, ngõ E, đường X, tổ A, phường P, tỉnh Thái Nguyên. (Có mặt)

## **2. Bị đơn:**

2.1. Anh Trần Lưu Q, sinh năm 1989. Căn cước số 036089006714. Địa chỉ: đường C, Tổ dân phố Đ (nay là thôn M), phường N, tỉnh Ninh Bình. (Có mặt)

2.2. Chị Trần Thị H, sinh năm 1994. Căn cước công dân số 035194001606. Nơi thường trú: Tổ dân phố Đ (nay là thôn M), phường N, tỉnh Ninh Bình. Nơi đang sinh sống: số E đường T, phường M, thành phố Đà Nẵng. (Có mặt)

*\*. Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của chị Trần Thị H:* ông Hoàng Tuấn A, Luật sư của Công ty L1, thuộc Đoàn Luật sư thành phố H. Địa chỉ: tầng A, Tòa nhà D, C K, G, thành phố Hà Nội. (Có mặt)

**3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:** bà Nguyễn Thị P, sinh năm 1976. Căn cước công dân số 036176018607. Địa chỉ: Tổ dân phố B (nay là Tổ dân phố M), phường N, tỉnh Ninh Bình. (Có mặt)

*\*. Người đại diện hợp pháp của bà Nguyễn Thị P:* ông Phạm Thái T, sinh năm 1981. Căn cước công dân số 036081003168. Địa chỉ: thôn S, xã G, tỉnh Ninh Bình. Là người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn (văn bản ủy quyền ngày 27/01/2026). (Có mặt)

## **4. Người làm chứng:**

4.1. Ông Trần Lưu D1, sinh năm 1960. Địa chỉ: Tổ dân phố Đ (nay là thôn M), phường N, tỉnh Ninh Bình. (Có mặt)

4.2. Bà Nguyễn Thị M, sinh năm 1963. Địa chỉ: Tổ dân phố Đ (nay là thôn M), phường N, tỉnh Ninh Bình. (Vắng mặt)

4.3. Chị Nguyễn Thị Hồng T1, sinh năm 1985. Địa chỉ hiện nay: 2 T, phường T, tỉnh Ninh Bình. (Có mặt)

**5. Người kháng cáo:** anh Trần Lưu Q và chị Trần Thị H (bị đơn).

## **NỘI DUNG VỤ ÁN**

*Tại đơn khởi kiện, trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn là ông Đào Hữu C trình bày:*

Ông với vợ chồng anh Trần Lưu Q, chị Trần Thị H có quan hệ là chú cháu (mẹ đẻ anh Q là chị gái của vợ ông). Vào thời gian tháng 7 năm 2019, bố mẹ anh Q là ông Trần Lưu D1 và bà Nguyễn Thị M đến gia đình ông trình bày việc vợ chồng anh Q, chị H vay tiền Ngân hàng và thế chấp thửa đất số 302, tờ bản đồ số 15, diện tích 85m<sup>2</sup> đất ở, địa chỉ thửa đất: thôn T, xã M, huyện M, tỉnh Nam Định cũ (nay là thôn M, phường N, tỉnh Ninh Bình); đất đã được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh N cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất ngày 04/4/2017 mang tên anh Trần Lưu Q và chị Trần Thị H (sau đây viết tắt là thửa đất số 302) nhưng không có khả năng thanh toán

nên muốn ông mua giúp nhà đất này để trả nợ. Do muốn người thân đỡ bị thiệt thòi nên vợ chồng ông nhận chuyển nhượng nhà đất của vợ chồng anh Q, chị H. Sau đó, ông và vợ chồng anh Q, chị H thỏa thuận giá chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất là 1.700.000.000 đồng. Ngày 30/7/2019 (tức ngày 28/6/2019 âm lịch), ông giao cho anh Q 650.000.000 đồng và anh Q viết giấy ký nhận bán nhà, có ông Trần Lưu D1 (bố anh Q) ký làm chứng.

Ngày 19/8/2019, ông nhờ chị Nguyễn Thị Hồng T1 nhận chuyển vào tài khoản 1.000.000.000 đồng của ông vay Ngân hàng để chị T1 rút tiền mặt giao cho vợ chồng anh Q, chị H trả nợ Ngân hàng N - Chi nhánh N1. Sau khi trả nợ và rút Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất giao cho ông, anh Q chị H thống nhất với ông là hôm sau làm hợp đồng chuyển nhượng.

Ngày 20/8/2019, sau khi vợ chồng anh Q, chị H ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông thì có thỏa thuận miệng xin ở lại khoảng một năm, nếu có nhu cầu chuộc lại thì trả ông 1.650.000.000 đồng kèm lãi suất Ngân hàng, không thì phải làm thủ tục sang tên và bàn giao nhà đất, ông sẽ trả nốt 50.000.000 đồng. Tuy nhiên, qua một năm rất nhiều lần ông đến gặp gỡ nhưng vợ chồng anh Q, chị H trốn tránh không hoàn tất việc chuyển nhượng nhà đất cho ông.

Tại đơn khởi kiện đề ngày 30/7/2025 và đơn khởi kiện bổ sung đề ngày 08/10/2025, nguyên đơn đề nghị Tòa án giải quyết buộc vợ chồng anh Q, chị H hoàn thiện hợp đồng chuyển nhượng nhà/đất, thủ tục theo đúng quy định của pháp luật để sang tên quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất cho ông. Buộc vợ chồng anh Q chị H bàn giao thửa đất cùng ngôi nhà 3 tầng, các tài sản trên đất khác tại thửa đất số 302, tờ bản đồ số 15, diện tích 85m<sup>2</sup>, địa chỉ: thôn T, xã M, huyện M, tỉnh Nam Định; đất được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh N cấp ngày 04/4/2017 (sau đây viết tắt là GCNQSDĐ).

Tại phiên tòa sơ thẩm, nguyên đơn đề nghị Tòa án giải quyết công nhận hiệu lực của Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được ký kết giữa ông Đào Hữu C với anh Trần Lưu Q và chị Trần Thị H (sau đây viết tắt là Hợp đồng chuyển nhượng); buộc vợ chồng anh Q, chị H phải giao trả cho vợ chồng ông C, bà P quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất theo hợp đồng ký kết.

*Quá trình giải quyết vụ án tại Tòa án cấp sơ thẩm, bị đơn là anh Trần Lưu Q và chị Trần Thị H đều đã được Tòa án tổng đạt hợp lệ các văn bản tố tụng nhưng không đến Tòa án làm việc. Anh Q không có lời khai tại Tòa án, không có quan điểm đối với yêu cầu khởi kiện của người khởi kiện gửi đến Tòa án và cũng không nộp tài liệu, chứng cứ gì.*

*Tại bản tự khai đề ngày 05/11/2025, chị Trần Thị H gửi đến Tòa án thông qua Luật sư Hoàng Tuấn A có nội dung như sau:*

Chị và anh Trần Lưu Q kết hôn năm 2013. Năm 2017 anh chị mua được thửa đất số 302. Sau khi mua đất, vợ chồng xây nhà và sinh sống ổn định trên đất. GCNQSDĐ do anh Q cất giữ, chị tin tưởng nên không hỏi đến. Ngày 11/8/2025,

do không còn tình cảm vợ chồng nên chị và anh Q đã làm thủ tục ly hôn và được Toà án nhân dân khu vực 7 – Ninh Bình ra quyết định công nhận; trong đó, vợ chồng chỉ thống nhất giải quyết ly hôn và nuôi con, còn về tài sản không đề nghị Toà án giải quyết. Sau khi ly hôn thì chị mới biết anh Q có vay của ông Đào Hữu C số tiền 650.000.000 đồng để trả nợ đánh bạc năm 2019 và phải đưa GCNQSDĐ cho ông C để làm tin. Mọi việc vay mượn và ký giấy tờ giữa anh Q và ông C chị không biết. Nay chị biết ông C khởi kiện chị và anh Q tại Toà án yêu cầu phải bàn giao thửa đất nêu trên thì chị có quan điểm không công nhận việc mua bán đất giữa anh Q với ông C vì đó là tài sản chung của chị và anh Q. Bản thân chị không nhận khoản tiền nào từ ông C cho việc mua bán đất nên đề nghị ông C cung cấp tài liệu, chứng cứ chứng minh có giao tiền cho chị.

*Quá trình giải quyết vụ án tại Toà án cấp sơ thẩm, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là bà Nguyễn Thị P (vợ ông Đào Hữu C) thống nhất với lời khai của ông Đào Hữu C, bà đề nghị Toà án giải quyết buộc anh Q, chị H phải hoàn thành nghĩa vụ sang tên và bàn giao quyền sử dụng nhà đất cho vợ chồng bà theo hợp đồng đã ký kết.*

*Quá trình giải quyết vụ án tại Toà án cấp sơ thẩm, những người làm chứng trình bày như sau:*

*Chị Nguyễn Thị Hồng T1 trình bày:* chị là cháu gọi bà Nguyễn Thị P (vợ ông Đào Hữu C) và bà Nguyễn Thị M (mẹ anh Trần Lưu Q) là cô vì hai bà cùng là em ruột của ông Nguyễn Văn P1 (bố chị). Khoảng ngày 17/8/2019, bà Nguyễn Thị P có vay Ngân hàng số tiền 1.000.000.000 đồng và chuyển nhờ vào tài khoản của chị mở tại Ngân hàng V. Ngày 19/8/2019, chị rút toàn bộ 1.000.000.000 đồng và cùng ông C, bà P đến Ngân hàng A1; địa chỉ: số C T, phường N, tỉnh Ninh Bình đưa cho vợ chồng Q, H để trả nợ Ngân hàng. Sau khi tất toán với Ngân hàng, vợ chồng Q, H rút sổ đỏ thế chấp ra giao cho vợ chồng ông C, bà P và sau đó buổi làm việc kết thúc. Ngoài lần tham gia vào sự việc giao nhận tiền ngày 19/8/2019 giữa các bên, chị có biết việc vợ chồng Q, H do nợ nần nên bán nhà đất cho vợ chồng ông C, bà P để trả nợ, còn giá trị chuyển nhượng cũng như việc thanh toán giữa các bên thỏa thuận thế nào thì chị không nắm được.

*Quá trình giải quyết vụ án tại Tòa án cấp sơ thẩm, người làm chứng là ông Trần Lưu D1 và bà Nguyễn Thị M đều đã được Tòa án tổng đạt hợp lệ các văn bản tố tụng nhưng đều không đến Tòa án làm việc, không có lời khai tại Tòa án, không nộp tài liệu, chứng cứ gì.*

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 79/2026/DS-ST ngày 17/6/2026 của Toà án nhân dân khu vực 7 - Ninh Bình đã quyết định: căn cứ các điều 26, 35, 39, 147, 227, 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự; các điều 116, 117, 119, 129, 385, 440 Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 188 Luật Đất đai năm 2013; Điều 45 Luật Đất đai năm 2024; Nghị quyết số 326/2016/NQ-UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Công nhận hiệu lực của Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được anh Q và chị H ký kết với ông C đối với thửa đất số 302 theo GCNQSDĐ. Xác định ông C

và bà P có quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất tại thửa đất số 302. Buộc ông C cùng bà P phải có nghĩa vụ thanh toán trả cho anh Q và chị Hằng số tiền 50.000.000 đồng là phần tiền còn lại của giá trị chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất. Buộc anh Q và chị H phải có nghĩa vụ giao trả thửa đất số 302 cùng toàn bộ tài sản khác gắn liền với đất cho ông C và bà P. Ông C và bà P có trách nhiệm thực hiện thủ tục đăng ký sang tên quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất tại cơ quan Nhà nước có thẩm quyền theo quyết định của Tòa án. Ngoài ra, bản án còn tuyên về án phí, quyền kháng cáo cho các bên đương sự, quyền, nghĩa vụ thi hành án.

*Ngày 18/6/2026, anh Trần Lưu Q có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm với nội dung:* đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm huỷ bản án sơ thẩm theo quy định của pháp luật. Lý do kháng cáo: Tòa án cấp sơ thẩm sử dụng chứng cứ không có giá trị pháp lý, chỉ xem xét đến tài liệu bất hợp pháp do nguyên đơn cung cấp, có sự sai lầm trong việc áp dụng pháp luật, đã sử dụng lời khai của người làm chứng không khách quan.

*Ngày 18/6/2026, chị Trần Thị H có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm với nội dung:* đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm huỷ bản án sơ thẩm theo quy định của pháp luật. Lý do kháng cáo: Tòa án cấp sơ thẩm sử dụng chứng cứ không có giá trị pháp lý, cụ thể: Giấy mua bán nhà không có chữ ký của chị, việc giao nhận tiền 650.000.000 đồng giữa ông C và anh Q chị không được biết, không sử dụng số tiền này. Hợp đồng mua bán nhà ký ngày 20/8/2019 do ông C nộp là chứng cứ giả tạo do không có chữ ký nháy của chị và anh Q ở 3 trang đầu của hợp đồng, chỉ có chữ ký của chị tại trang 4. Chị không biết gì về việc mua bán chuyển nhượng. Việc giao nhận số tiền 1.000.000.000 đồng theo lời khai của ông C là không đúng sự thật. Ông C không xuất trình được bất kỳ biên bản giao nhận tiền hoặc văn bản xác nhận đã nhận số tiền trên của chị hay anh Q. Lời khai của chị T1 (người làm chứng) không khách quan, bởi vì chị T1 là cháu ruột bà P. Mặc dù ông C trình bày là đã mua nhà của chị nhưng thực tế vợ chồng chị vẫn sinh sống tại thửa đất này từ năm 2019 đến nay. Ông C không xuất trình được văn bản cho anh chị thuê lại hay mượn nhà. Hợp đồng chuyển nhượng không có chữ ký của bên bán, không được công chứng, chứng thực; không có chứng cứ về giao nhận tiền; không bàn giao tài sản.

*Tại phiên tòa phúc thẩm:*

Ông Đào Hữu C, bà Nguyễn Thị P trình bày: không đồng ý yêu cầu kháng cáo của bị đơn.

Anh Trần Lưu Q, chị Trần Thị H, người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của chị H cùng đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm: huỷ bản án dân sự sơ thẩm. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Giấy bán nhà ngày 30/7/2019 và bản hợp đồng chuyển nhượng là giả tạo nhằm che giấu quan hệ vay tài sản.

Ông Trần Lưu D1 (người làm chứng) trình bày: ngày 30/7/2019 (tức ngày 28/6 âm lịch), ông có mặt khi Q và ông C nói chuyện về việc vay mượn tiền. Theo đó, ông C đồng ý cho con ông vay số tiền trên nhưng với điều kiện là phải đưa sổ đỏ căn nhà đang ở cho ông C để làm tin. Sau đó ông C yêu cầu Q phải ký Giấy bán nhà cho ông C, đồng thời ông phải cùng ký vào Giấy bán nhà để đảm bảo trong trường hợp Q không trả được tiền thì ông cũng có trách nhiệm trả tiền cho ông C. Vì vậy con ông đã viết và ký vào Giấy bán nhà. Ông ký ở phần người làm chứng. Chữ ký mang tên Trần Lưu D1 trong giấy này là chữ ký của ông. Chị H không có mặt, không ký vào Giấy bán nhà và thời điểm đó chị H cũng không biết về việc vay mượn số tiền này giữa Q và ông C. Hai bên ký Giấy bán nhà, ông C chưa đưa tiền cho Q mà hẹn mấy hôm sau thu xếp được sẽ chuyển cho Q. Sau đó, ông C đưa tiền cho Q lúc nào thì ông không được biết. Sau đó ông cũng biết thông tin ông C cho vợ chồng Quyết H1 vay thêm số tiền là 1.000.000.000 đồng để trả nợ cho Ngân hàng và lấy sổ đỏ ra để đưa cho ông C làm tin. Sau khi lập Giấy bán nhà, con ông và chị H1 vẫn sử dụng căn nhà như trước. Việc ông C yêu cầu ông bảo lãnh để trả nợ thay con là tình tiết cho thấy rõ đây là khoản vay.

Chị Nguyễn Thị Hồng T1 (người làm chứng) trình bày: khoảng ngày 17/8/2019, bà P có vay Ngân hàng số tiền 1.000.000.000 đồng và chuyển nhờ vào tài khoản của chị mở tại Ngân hàng V. Ngày 19/8/2019, chị rút toàn bộ 1.000.000.000 đồng và cùng ông C, bà P đến Ngân hàng A1 đưa cho vợ chồng H1 để trả nợ Ngân hàng. Sau khi tất toán với Ngân hàng, vợ chồng H1 rút sổ đỏ thế chấp ra giao cho vợ chồng bà P và sau đó buổi làm việc kết thúc. Chị có biết việc vợ chồng Q, H1 do nợ nần nên bán nhà đất cho vợ chồng ông C, bà P để trả nợ.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Ninh Bình phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật trong quá trình giải quyết vụ án dân sự ở giai đoạn phúc thẩm và đề nghị Hội đồng xét xử: áp dụng khoản 1 Điều 308, khoản 1 Điều 148 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội. Xử: không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của anh Trần Lưu Q và chị Trần Thị H. Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 79/2026/DS-ST ngày 17/6/2026 của Tòa án nhân dân khu vực 7 - Ninh Bình. Về án phí dân sự phúc thẩm: bị đơn phải chịu án phí theo quy định của pháp luật.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

[1] Về tố tụng.

[1.1] Đơn kháng cáo của anh Trần Lưu Q và chị Trần Thị H được làm trong thời hạn pháp luật quy định và đúng hình thức, nội dung theo quy định pháp luật nên được chấp nhận xem xét theo thủ tục phúc thẩm.

[1.2] Trước khi Tòa án cấp sơ thẩm ra bản án, các đương sự trong vụ án không ai yêu cầu áp dụng thời hiệu nên không xem xét áp dụng thời hiệu khởi kiện theo quy định tại khoản 2 Điều 184 .

[1.3] Tại phiên tòa phúc thẩm, người làm chứng là bà Nguyễn Thị M đã được Toà án triệu tập hợp lệ lần thứ hai mà vẫn vắng mặt. Căn cứ Điều 296 của Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử phúc thẩm xét xử vụ án theo quy định của pháp luật.

[1.4] Về phạm vi xét xử phúc thẩm.

Xét nội dung đơn kháng cáo ban đầu ngày 18/6/2026, anh Q và chị H đề nghị hủy toàn bộ bản án sơ thẩm. Tại Bản tường trình bổ sung ngày 03/9/2026, các bị đơn trình bày thêm các lý do kháng cáo, đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm sửa Bản án dân sự sơ thẩm theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Đồng thời đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm tuyên Giấy bán nhà ngày 30/7/2019 và bản hợp đồng chuyển nhượng trong hồ sơ vô hiệu do giả tạo nhằm che giấu quan hệ vay và thỏa thuận dùng nhà, đất làm bảo đảm. Giải quyết hậu quả giao dịch vô hiệu: buộc ông C hoàn trả Giấy chứng nhận và giấy tờ đang giữ; không dùng việc chuyển quyền nhà, đất để thay thế nghĩa vụ hoàn trả tiền. Tách khoản 650.000.000 đồng do anh Q trực tiếp vay khỏi trách nhiệm của chị H; đối với 1.000.000.000 đồng chị H đã nhận để tất toán Ngân hàng A1, giải quyết theo phạm vi nghĩa vụ thực tế nhưng không coi là tiền mua nhà. Nếu nghĩa vụ hoàn trả tiền chưa thuộc phạm vi giải quyết hoặc chưa có yêu cầu tố tụng hợp lệ, đề nghị dành quyền khởi kiện bằng vụ án khác theo quy định pháp luật. Tại phiên tòa phúc thẩm, phía bị đơn đề nghị Toà án cấp phúc thẩm hủy bản án sơ thẩm.

Hội đồng xét xử xét thấy, cần phân biệt giữa yêu cầu phản tố của bị đơn với ý kiến phản bác yêu cầu khởi kiện và các căn cứ kháng cáo. Quá trình giải quyết vụ án tại Tòa án cấp sơ thẩm, anh Q và chị H không đưa ra yêu cầu phản tố đối với nguyên đơn theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự; cũng không yêu cầu Tòa án giải quyết độc lập một quan hệ vay tài sản giữa các bên, không yêu cầu giải quyết hậu quả giao dịch vô hiệu. Yêu cầu nêu trên của anh Q, chị H được đưa ra tại Tòa án cấp phúc thẩm, sau thời điểm mở phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải tại Tòa án cấp sơ thẩm (thời điểm pháp luật cho phép đưa ra yêu cầu phản tố phải theo khoản 3 Điều 200 Bộ luật Tố tụng dân sự).

Trong khi nguyên đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án công nhận hiệu lực của giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất, xác định quyền của nguyên đơn đối với nhà đất và tài sản gắn liền với đất, đồng thời buộc bị đơn thực hiện nghĩa vụ giao tài sản. Để giải quyết triệt để yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, Tòa án phải xác định giao dịch có thực sự được xác lập hay không, nội dung giao dịch là gì, ý chí thực sự của các bên là gì, giao dịch có bị giả tạo nhằm che giấu một giao dịch khác hay không và giao dịch có đáp ứng các điều kiện có hiệu lực theo quy định của pháp luật hay không.

Vì vậy, Hội đồng xét xử phúc thẩm xem xét ý kiến của anh Q và chị H về việc giao dịch giả tạo trong phạm vi xem xét căn cứ kháng cáo.

Tại phiên tòa, phía bị đơn và người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn xác định Bản tường trình bổ sung nội dung kháng cáo ngày 03/9/2026 là ý

kiến phản bác trực tiếp của bị đơn đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, là lời trình bày bổ sung các căn cứ kháng cáo của anh Q, chị H. Căn cứ Điều 293 Bộ luật Tố tụng dân sự về phạm vi xét xử phúc thẩm, Hội đồng xét xử phúc thẩm xem xét phần bản án sơ thẩm bị kháng cáo theo quy định của pháp luật.

[1.5] Về xác định quan hệ pháp luật tranh chấp.

Căn cứ vào yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, Tòa án cấp sơ thẩm xác định quan hệ pháp luật tranh chấp chính trong vụ án là “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” là đúng pháp luật.

[1.6] Trong quá trình giải quyết vụ án tại Tòa án cấp sơ thẩm, Tòa án cấp sơ thẩm đã tổng đạt hợp lệ các văn bản tố tụng cho anh Trần Lưu Q, chị Trần Thị H, ông Trần Lưu D1, bà Nguyễn Thị M để yêu cầu bị đơn, ông D1, bà M đến Tòa án làm việc nhưng bị đơn, ông D1, bà M đều không đến Tòa án làm việc. Tại Tòa án cấp sơ thẩm, anh Q không trình bày ý kiến đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và không cung cấp tài liệu, chứng cứ. Chị H chỉ trình bày ý kiến tại bản tự khai ngày 05/11/2025. Đương sự có nghĩa vụ đưa ra chứng cứ để chứng minh mà không đưa ra được chứng cứ hoặc không đưa ra đủ chứng cứ thì Tòa án giải quyết vụ án theo những chứng cứ đã thu thập được có trong hồ sơ vụ án.

[2] Về nội dung kháng cáo của anh Trần Lưu Q và chị Trần Thị H.

[2.1] Về nguồn gốc, tình trạng pháp lý của tài sản tại thời điểm giao dịch.

Quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn và bị đơn đều thừa nhận thửa đất số 302 và căn nhà 03 tầng trên đất là tài sản của anh Q, chị H; thửa đất đã được cấp GCNQSDĐ mang tên anh Q, chị H. Các bên cũng thừa nhận trước ngày 19/8/2019, quyền sử dụng đất và tài sản trên đất đang được thế chấp tại Ngân hàng để bảo đảm khoản vay 1.000.000.000 đồng của anh Q, chị H. Ngày 19/8/2019, khoản vay được tắt toán, tài sản được giải chấp và Ngân hàng giao lại GCNQSDĐ cho chị H.

Những tình tiết nêu trên đã được các bên thừa nhận, phù hợp với các tài liệu có trong hồ sơ, thuộc trường hợp tình tiết, sự kiện không phải chứng minh theo Điều 92 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Như vậy, các bên xác lập Hợp đồng chuyển nhượng sau khi khoản vay của bị đơn tại Ngân hàng được tắt toán, tài sản đã được giải chấp. Anh Q, chị H có quyền định đoạt đối với tài sản của mình theo quy định của pháp luật. Anh Q, chị H có đủ điều kiện chuyển quyền sử dụng thửa đất số 302 cho người khác theo quy định của pháp luật.

[2.2] Về Giấy bán nhà ngày 30/7/2019.

Ngày 30/7/2019, anh Trần Lưu Q lập và ký Giấy bán nhà cho ông Đào Hữu C, có ông Trần Lưu D1 (bố anh Q) ký xác nhận làm chứng. Nội dung chính của Giấy bán nhà thể hiện: *anh Q đồng ý bán cho ông C ngôi nhà 3 tầng; hôm nay ngày 28/6/2019 (âm lịch) ông C có đặt trước 650.000.000 đồng, còn lại 1.050.000.000 đồng, ông C hẹn đến ngày 10/8 âm.*

Tại Tòa án cấp phúc thẩm, anh Q cho rằng Giấy bán nhà chỉ nhằm bảo đảm cho khoản vay 650.000.000 đồng. Tuy nhiên, lời khai của anh Q nêu trên không phù hợp với nội dung thể hiện trên Giấy bán nhà; đồng thời không có tài liệu, chứng cứ độc lập nào chứng minh tại thời điểm lập *Giấy bán nhà* các bên có thỏa thuận khác với nội dung văn bản (Giấy bán nhà). Hơn nữa, ông Trần Lưu D1 (bố anh Q) là người trực tiếp chứng kiến việc anh Q và ông C lập Giấy bán nhà. Tại văn bản ngày 03/9/2026, ông D1 cho rằng ông ký làm chứng vì ông C yêu cầu anh Q lập Giấy bán nhà để bảo đảm khoản tiền vay. Tuy nhiên, ông D1 không trực tiếp chứng kiến việc ông C giao 650.000.000 đồng cho anh Q vay ngay sau thời điểm lập Giấy bán nhà và ông D1 cũng không trực tiếp tham gia các giao dịch tiếp theo giữa ông C với vợ chồng anh Q, chị H. Do đó, lời khai của ông D1 chỉ có giá trị chứng minh việc ông có mặt và ký xác nhận với tư cách là người làm chứng vào Giấy bán nhà; ông D1 không có chứng cứ để chứng minh anh Q vay ông C 650.000.000 đồng.

Quá trình giải quyết tại Tòa án cấp phúc thẩm, anh Q, chị H, ông D1 đều thừa nhận chữ viết, chữ ký trong Giấy bán nhà là của anh Q, ông D1 ký vào mục người làm chứng. Căn cứ quy định của pháp luật, những tình tiết, sự kiện nêu trên thuộc trường hợp những tình tiết, sự kiện không phải chứng minh theo Điều 92 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

### [2.3] Về Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

#### [2.3.1] Về thời điểm xác lập hợp đồng.

Hợp đồng chuyển nhượng không ghi cụ thể ngày, tháng ký kết. Phía bị đơn cho rằng Hợp đồng chuyển nhượng được ký sau vài tháng.

Ông C trình bày sau khi tài sản được giải chấp ngày 19/8/2019, các bên thống nhất thực hiện việc ký Hợp đồng chuyển nhượng vào ngày hôm sau (ngày 20/8/2019).

Hội đồng xét xử xét thấy: thời điểm lập Hợp đồng chuyển nhượng sau ngày 19/8/2019 như ông C trình bày là phù hợp với việc tài sản vừa được giải chấp, GCNQSDĐ được bị đơn giao cho phía nguyên đơn, phù hợp với diễn biến khách quan của vụ án, với phần lời chứng của Chủ tịch UBND xã tại trang cuối Hợp đồng chuyển nhượng thể hiện dòng chữ “năm 2019”, phù hợp với việc các bên tiếp tục thực hiện giao dịch theo thỏa thuận trước đó. Do đó, mặc dù không xác định được ngày, tháng cụ thể của Hợp đồng chuyển nhượng nhưng có đủ căn cứ xác định Hợp đồng chuyển nhượng được các bên ký kết trong năm 2019, sau khi tài sản được giải chấp.

#### [2.3.2] Về đối tượng tài sản được chuyển nhượng.

Hợp đồng có tên “Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”, trong đó xác định thửa đất số 302, diện tích 85m<sup>2</sup> và có nhà 3 tầng; giá chuyển nhượng là 1.700.000.000 đồng; bên chuyển nhượng có nghĩa vụ giao thửa đất cùng giấy tờ về thửa đất cho bên nhận chuyển nhượng vào ngày 02/8/2020. Hội đồng xét xử

xét thấy cần đánh giá tổng thể giao dịch dân sự theo ý chí thực tế của các bên, không chỉ căn cứ vào tên gọi của văn bản.

Trong vụ án này, tại thời điểm giao dịch, thửa đất số 302 không phải là đất trống mà trên đất đã có căn nhà 3 tầng do anh Q, chị H xây dựng, quản lý, sử dụng. Trước khi ký Hợp đồng chuyển nhượng, anh Q đã lập Giấy bán nhà với ông C, xác định giá trị tài sản chuyển nhượng là 1.700.000.000 đồng. Sau đó, ông C tiếp tục thanh toán 1.000.000.000 đồng để tất toán khoản vay của vợ chồng anh Q, chị H tại Ngân hàng; tài sản được giải chấp; GCNQSDĐ được giao cho gia đình ông C; anh Q, chị H cùng ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Các sự kiện này tạo thành một chuỗi giao dịch thống nhất về thời gian, đối tượng và giá trị.

Đối với căn nhà 03 tầng, có đủ căn cứ để xác định thuộc đối tượng giao dịch chuyển nhượng do Giấy bán nhà ngày 30/7/2019 đã ghi nhận trực tiếp việc bán nhà và Hợp đồng chuyển nhượng được ký tiếp theo sau khi bên nhận chuyển nhượng đã thanh toán phần lớn giá trị giao dịch chuyển nhượng. Các bên thỏa thuận một giá chuyển nhượng chung là 1.700.000.000 đồng; bên nhận chuyển nhượng đã thanh toán 1.650.000.000 đồng; đối tượng giao dịch là thửa đất đang có nhà và các tài sản khác gắn liền với đất; Hợp đồng chuyển nhượng thể hiện nghĩa vụ giao tài sản.

Do đó, Hội đồng xét xử có đủ căn cứ xác định giao dịch dân sự mà các bên thỏa thuận trên thực tế là giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất.

### [2.3.3] Về việc thực hiện nghĩa vụ thanh toán.

Căn cứ vào Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản khác gắn liền với đất ngày 15/10/2018 và Phụ lục của hợp đồng được ký kết giữa Ngân hàng với chị H, anh Q thể hiện giá trị thửa đất số 302 và nhà trị giá là 1.350.000.000 đồng. Do đó, giá trị chuyển nhượng tài sản do hai bên thỏa thuận là 1.700.000.000 đồng cơ bản là phù hợp với giá thị trường tại thời điểm năm 2018, năm 2019.

Phía bị đơn thừa nhận tại phiên tòa về việc ông C đã giao 1.650.000.000 đồng cho phía bị đơn là phù hợp với các tài liệu, chứng cứ khách quan trong hồ sơ. Lời khai của chị T1 phù hợp với tài liệu Ngân hàng cung cấp cho Tòa án cấp sơ thẩm và diễn biến giải chấp tài sản. Việc chị T1 có quan hệ họ hàng với bà P (vợ ông C), bà M (mẹ anh Q) là hoàn toàn khách quan; giá trị chứng minh lời khai của chị T1 đã được kiểm chứng bằng các tài liệu khách quan khác. Tại bản tự khai ngày 05/11/2025, chị H cho rằng chị không nhận khoản tiền nào từ ông C và yêu cầu ông C chứng minh việc giao tiền cho chị. Tuy nhiên, tại phiên tòa phúc thẩm, chị H thừa nhận có nhận số tiền 1.000.000.000 đồng từ ông C để tất toán khoản vay của bị đơn tại Ngân hàng. Sự thay đổi lời khai của chị H nêu trên là không thống nhất. Trong khi đó, lời khai của chị T1 về việc giao nhận 1.000.000.000 đồng phù hợp với chứng từ vay Ngân hàng của ông C và việc tất toán khoản vay của bị đơn tại Ngân hàng.

Như vậy, Hội đồng xét xử có đủ căn cứ xác định ông C đã thực hiện nghĩa vụ thanh toán 1.650.000.000 đồng, tương đương 97,06% giá trị chuyển nhượng của hợp đồng (1.700.000.000 đồng).

[2.3.4] Về hiệu lực của giao dịch do chưa được công chứng, chứng thực.

Hợp đồng chuyển nhượng được lập bằng văn bản nhưng chưa được công chứng, chứng thực là hợp đồng vi phạm quy định về hình thức theo quy định của pháp luật.

Theo pháp luật về đất đai tại thời điểm giao dịch dân sự, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng nhà đất thuộc trường hợp phải công chứng hoặc chứng thực. Tuy nhiên, căn cứ khoản 2 Điều 129 Bộ luật Dân sự năm 2015 quy định trường hợp giao dịch được xác lập bằng văn bản nhưng vi phạm quy định bắt buộc về công chứng, chứng thực mà một bên hoặc các bên đã thực hiện ít nhất 2/3 nghĩa vụ trong giao dịch thì theo yêu cầu của một bên hoặc các bên, Tòa án ra quyết định công nhận hiệu lực của giao dịch; các bên không phải thực hiện công chứng, chứng thực.

Trong vụ án này, Hợp đồng chuyển nhượng nêu trên được giao kết trên cơ sở tự nguyện, nội dung phù hợp với quy định của pháp luật, giá trị chuyển nhượng là 1.700.000.000 đồng; ông C đã giao cho phía bị đơn 1.650.000.000 đồng, vượt quá mức 2/3 nghĩa vụ mà pháp luật quy định. Như vậy, điều kiện về mức độ thực hiện nghĩa vụ theo khoản 2 Điều 129 Bộ luật Dân sự đã được đảm bảo. Mặt khác, anh Q và chị H đều thừa nhận chữ ký của bị đơn tại trang cuối của hợp đồng. Việc hợp đồng chưa công chứng, chứng thực không phải là căn cứ để phủ nhận hiệu lực của giao dịch dân sự khi nguyên đơn đã thực hiện phần lớn nghĩa vụ thanh toán và bên bị đơn đã ký Hợp đồng chuyển nhượng.

Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm đã căn cứ khoản 2 Điều 129 của Bộ luật Dân sự năm 2015, công nhận hiệu lực Hợp đồng giữa các bên là đúng pháp luật.

[2.3.5] Về ý kiến của các bị đơn cho rằng giao dịch chuyển nhượng là giả tạo nhằm che giấu quan hệ vay tài sản. Hội đồng xét xử xét thấy:

Việc một văn bản có nhiều trang nhưng các bên chỉ ký tại trang cuối không phải là căn cứ để xác định văn bản đó bị giả tạo. Các bị đơn cho rằng chỉ ký vào trang cuối của một văn bản mẫu, không biết nội dung các trang trước. Tuy nhiên, anh Q và chị H không cung cấp được tài liệu, chứng cứ khách quan để chứng minh các trang của Hợp đồng chuyển nhượng được lập vào những thời điểm khác nhau, nội dung Hợp đồng chuyển nhượng bị sửa chữa, bổ sung sau khi ký. Phía bị đơn cho rằng bị đơn không đọc, không biết nội dung văn bản trước khi ký, trong khi bản thân bị đơn thừa nhận chữ ký của bị đơn trên trang cuối của văn bản. Tại trang cuối của Hợp đồng chuyển nhượng (trang 3) thể hiện cụ thể các vấn đề hai bên thỏa thuận, thống nhất như sau: bên A (anh Q, chị H) cam đoan: thửa đất thuộc trường hợp được chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật. Việc giao kết Hợp đồng này hoàn toàn tự nguyện, không bị lừa dối, không bị ép buộc. Bên B (ông C) cam đoan: đã xem xét kỹ, biết rõ về thửa đất nêu tại Điều 1

của Hợp đồng này và các giấy tờ về quyền sử dụng đất. Anh Q và chị H đã ký tại mục “BÊN CHUYỂN NHƯỢNG”. Ông C ký tại mục “BÊN NHẬN CHUYỂN NHƯỢNG”.

Trong vụ án này, các bị đơn không cung cấp được kết luận giám định, tài liệu kỹ thuật hoặc chứng cứ khách quan nào thể hiện các trang của Hợp đồng chuyển nhượng có sự sửa chữa, thay đổi sau khi ký. Nội dung Hợp đồng chuyển nhượng về thửa đất, diện tích, giá chuyển nhượng tài sản và nghĩa vụ giao tài sản lại phù hợp với chuỗi giao dịch dân sự đã diễn ra trước đó, đặc biệt phù hợp với giá 1.700.000.000 đồng ghi trong Giấy bán nhà.

Tại Tòa án cấp phúc thẩm, anh Q, chị H thừa nhận anh Q đã nhận đã nhận từ ông C số tiền 650.000.000 đồng, ông C đã giao cho chị H 1.000.000.000 đồng để tất toán khoản vay tại Ngân hàng, đều thừa nhận phía ông C đã bỏ ra 1.650.000.000 đồng nhưng chỉ là khoản vay, không phải là tiền mua nhà đất. Hội đồng xét xử xét thấy:

Theo Điều 124 Bộ luật Dân sự năm 2015, giao dịch giả tạo là giao dịch được xác lập nhằm che giấu một giao dịch khác. Vì vậy, để có căn cứ xác định giao dịch chuyển nhượng là giả tạo, phải có cơ sở xác định giữa các bên thực tế tồn tại một giao dịch khác được che giấu.

Đối với khoản 650.000.000 đồng, chính anh Q là người lập và ký Giấy bán nhà, trong đó ghi nhận đây là khoản tiền đã nhận trước trong tổng giá trị bán nhà 1.700.000.000 đồng, số tiền còn lại là 1.050.000.000 đồng. Phía bị đơn không chứng minh được khoản tiền 650.000.000 đồng là khoản tiền vay của ông C, cũng không chứng minh được nghĩa vụ hoàn trả tiền vay, thời hạn, lãi suất hoặc những nội dung khác thể hiện quan hệ vay tài sản.

Đối với khoản tiền 1.000.000.000 đồng: mặc dù tại Tòa án cấp sơ thẩm, chị H không thừa nhận đã nhận tiền 1.000.000.000 đồng nhưng tại Tòa án cấp phúc thẩm, chị H đã thừa nhận việc chị H nhận 1.000.000.000 đồng của ông C để tất toán khoản vay của chị H, anh Q tại Ngân hàng. Sự thừa nhận này phù hợp với lời khai của chị T1 và các chứng từ Ngân hàng.

Trình tự các tình tiết, sự kiện nêu trên phù hợp với việc thực hiện một giao dịch chuyển nhượng như anh Q có lập Giấy bán nhà, nguyên đơn đã thanh toán 650.000.000 đồng, sau đó nguyên đơn tiếp tục thanh toán số tiền 1.000.000.000 đồng để giải chấp tài sản của bị đơn; sau khi giải chấp tài sản, bị đơn đã đưa GCNQSDĐ cho ông C, sau đó anh Q, chị H cùng ký Hợp đồng chuyển nhượng sau ngày GCNQSDĐ được giải chấp.

[2.3.6] Về việc chị H cho rằng chị không ký Giấy bán nhà nên giao dịch này không có giá trị đối với chị. Hội đồng xét xử xét thấy, Giấy bán nhà ngày 30/7/2019 là văn bản do anh Q lập và ký. Tại thời điểm đó, anh Q và chị H là vợ chồng, tài sản là tài sản chung của vợ chồng. Tuy nhiên, sau thời điểm lập Giấy bán nhà, chị H đã trực tiếp tham gia vào quá trình thực hiện giao dịch dân sự, cụ thể: khoản vay 1.000.000.000 đồng được sử dụng để tất toán khoản vay chung của

vợ chồng chị H tại Ngân hàng, tài sản được giải chấp, sau đó chị H, anh Q cùng ký Hợp đồng chuyển nhượng.

Mặc dù chị H không ký vào Giấy bán nhà ngày 30/7/2019 nhưng việc chị H tiếp nhận, sử dụng khoản tiền 1.000.000.000 đồng để tắt toán khoản vay chung của vợ chồng chị H, sau đó ông C được bị đơn giao GCNQSDĐ, chị H ký trang cuối của Hợp đồng chuyển nhượng là những tình tiết phù hợp với toàn bộ giao dịch chuyển nhượng tài sản, không có căn cứ cho rằng chị H hoàn toàn không biết hoặc không tham gia vào giao dịch như lời trình bày nêu trên của chị H.

[2.3.7] Anh Q, chị H cho rằng giao dịch mua bán chuyển nhượng tài sản là không có thật, bởi vì từ năm 2019 đến nay, vợ chồng anh chị vẫn sinh sống tại nhà đất nêu trên, ông C không quản lý, sử dụng. Hội đồng xét xử xét thấy:

Hợp đồng xác định thời điểm giao tài sản là ngày 02/8/2020. Do đó, việc bị đơn tiếp tục quản lý, sử dụng nhà đất trước thời điểm phải bàn giao không trái với thỏa thuận của các bên. Sau ngày phải giao tài sản (ngày 02/8/2020), bị đơn sử dụng căn nhà 3 tầng, chưa bàn giao nhà là vi phạm nghĩa vụ thực hiện hợp đồng.

Đối với lời khai của ông D1 cho rằng ông D1 ký làm chứng để bảo đảm cho khoản vay của anh Q không phù hợp với nội dung Giấy bán nhà và không được chứng minh bằng tài liệu khách quan khác như đã nhận định tại mục [2.2]. Phía bị đơn không đưa ra được các căn cứ chứng minh phía bị đơn đã vay tiền của ông C 1.650.000.000 đồng. Việc ông D1 ký vào Giấy bán nhà với tư cách người làm chứng cũng không đủ để xác lập quan hệ bảo lãnh cho một khoản vay. Nội dung của Giấy bán nhà không thể hiện ông D1 nhận bảo lãnh cho nghĩa vụ trả nợ của anh Q.

Từ những phân tích trên, Hội đồng xét xử xét thấy không có căn cứ xác định các bên lập Hợp đồng chuyển nhượng một cách giả tạo nhằm che giấu giao dịch vay tài sản. Bản thân anh Q, chị H cũng không có tài liệu, chứng cứ chứng minh về giao dịch dân sự vay tài sản.

[3] Về chi phí tố tụng: nguyên đơn tự nguyện chịu chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và chi phí định giá tài sản, nguyên đơn không đề nghị Toà án giải quyết nên Toà án cấp sơ thẩm không xem xét, giải quyết chi phí tố tụng là đúng pháp luật.

[4] Toà án cấp sơ thẩm xác định quyền của ông C, bà P đối với quyền sử dụng đất, nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất tại thửa đất số 302; đồng thời buộc anh Q, chị H giao thửa đất cùng tài sản gắn liền với đất là phù hợp với nội dung và ý chí giao dịch. Giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất, nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất tại thửa đất số 302 giữa các bên là giao dịch có thật, không có căn cứ xác định giao dịch chuyển nhượng đất và tài sản gắn liền với đất là giả tạo nhằm che giấu quan hệ vay tài sản. Do đó, Toà án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có căn cứ, đúng pháp luật.

Vì vậy, không có căn cứ để hủy bản án dân sự sơ thẩm theo yêu cầu kháng cáo của phía bị đơn. Từ những nhận định trên, Hội đồng xét xử không chấp nhận toàn bộ căn cứ kháng cáo do bị đơn và người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của chị H nêu ra. Hội đồng xét xử phúc thẩm không chấp nhận toàn bộ yêu cầu kháng cáo của anh Q, chị H; giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm.

[5] Về án phí dân sự phúc thẩm: do yêu cầu kháng cáo không được chấp nhận nên mỗi bị đơn phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên;

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ vào: khoản 1 Điều 308, khoản 1 Điều 148 của Bộ luật Tố tụng dân sự; khoản 1 Điều 29 của 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. Tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của anh Trần Lưu Q và chị Trần Thị H.

2. Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 79/2026/DS-ST ngày 17/6/2026 của Tòa án nhân dân khu vực 7 - Ninh Bình và Quyết định sửa chữa, bổ sung bản án sơ thẩm số 79A/2026/QĐ-SCBSBA ngày 31/7/2026 của Tòa án nhân dân khu vực 7 - Ninh Bình.

3. Về án phí dân sự phúc thẩm.

Anh Trần Lưu Q phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm, nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm đã nộp 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) theo Biên lai số 0002236 ngày 25/6/2026 của Thi hành án dân sự tỉnh Ninh Bình. Anh Trần Lưu Q đã nộp đủ án phí dân sự phúc thẩm.

Chị Trần Thị H phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm, nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm đã nộp 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) theo Biên lai số 0002288 ngày 29/6/2026 của Thi hành án dân sự tỉnh Ninh Bình. Chị Trần Thị H đã nộp đủ án phí dân sự phúc thẩm.

4. Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người 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 4, 6, 7, 36 của Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 34 Luật Thi hành án dân sự.

5. Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án (ngày 18/9/2026).

#### **Nơi nhận:**

- TAND tối cao;
- VKSND tỉnh Ninh Bình;
- Phòng Giám đốc, kiểm tra,

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM  
THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA  
(Đã ký)**

thanh tra và thi hành án;

- TAND khu vực 7 – Ninh Bình;
- THADS tỉnh Ninh Bình;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án. Lưu TDS. Lưu VP.

**Nguyễn Thị Phụng**