TOÀ ÁN NHÂN DÂN **THÀNH PHỐ HẢI PHÒNG**	**CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 252/2026/DS-PT
Ngày 10/9/2026
V/v *Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất; Yêu cầu tuyên bố hợp đồng vô hiệu và tranh chấp hợp đồng vay tài sản*.

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

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

Thẩm phán - Chủ toạ phiên toà: Ông Nguyễn Quang Kiên.

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Xuân Trường;

Ông Nguyễn Minh Tân.

- Thư ký phiên toà: Bà Bế Thị Na - Thư ký Toà án nhân dân thành phố Hải Phòng.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân thành phố Hải Phòng tham gia phiên tòa: Ông Nguyễn Văn Tưởng - Kiểm sát viên.

Ngày 10 tháng 9 năm 2026, tại trụ sở Toà án nhân dân thành phố Hải Phòng, xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 169/2026/TLPT-DS, ngày 05 tháng 8 năm 2026, về việc: "*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất; Yêu cầu tuyên bố hợp đồng vô hiệu và tranh chấp hợp đồng vay tài sản*".

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 42/2026/DS-ST, ngày 12/6/2026 của Tòa án nhân dân Khu vực 8 - Hải Phòng, bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 262/2026/QĐXXPT-DS, ngày 21 tháng 8 năm 2026, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Ông Lương Hữu P, sinh năm 1950; CCCD: 030050007526; địa chỉ: Số G, T, phường L, thành phố Hải Phòng; có mặt.

- *Bị đơn:* Chị Phạm Thị Mai L, sinh năm 1984; CCCD: 030184026021; địa chỉ: Số A, N, phường T, thành phố Hải Phòng; có mặt.

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

+ Bà Đinh Thị H, sinh năm 1957; CCCD: 030157013096; địa chỉ: Số G, T, phường L, thành phố Hải Phòng; có mặt.

+ Anh Lê Hồng S, sinh năm 1978; CCCD: 030078000325; địa chỉ: Khu dân cư K, phường N, thành phố Hải Phòng; có mặt.

- *Người kháng cáo:* Ông Lương Hữu P, sinh năm 1950; địa chỉ: Số G, T, phường L, thành phố Hải Phòng; là nguyên đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN

Tóm tắt nội dung vụ án, quyết định của Tòa án cấp sơ thẩm và nội dung kháng cáo:

Theo đơn khởi kiện, bản tự khai, quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa sơ thẩm, nguyên đơn (ông Lương Hữu P) trình bày: Ông có quen biết với anh Trần Quốc C làm bất động sản và được anh C giới thiệu với anh Lê Hồng S hiện đang ở cùng chị Phạm Thị Mai L có nhà đất muốn bán. Thời điểm năm 2018, anh S đang là Giám đốc Ngân hàng Thương mại cổ phần Q. Sau khi có thông tin, ông đã đến xem nhà và hai bên đã đi đến thống nhất nên ông đã hẹn anh S, chị L đến nhà ông để làm Hợp đồng mua bán.

Ngày 04/9/2018 tại nhà ông, anh S đã viết hộ chị L *"Giấy bán nhà đất"*. Nội dung thể hiện chị L chuyển nhượng cho ông quyền sử dụng thửa đất số 110, tờ bản đồ 39, diện tích 36,5m^2 tại địa chỉ: Số A, N, phường B, thành phố H cũ (nay là phường T, thành phố Hải Phòng) và tài sản gắn liền với đất là ngôi nhà ở 04 tầng. Giá trị chuyển nhượng đối với nhà đất trên là 800.000.000 đồng. Ông đã thanh toán cho cho chị L số tiền 600.000.000 đồng bằng tiền mặt. Chị L đã nhận đủ số tiền này, có người chứng kiến là anh Lê Hồng S ký xác nhận việc giao nhận tiền vào Giấy bán nhà đất. Số tiền 200.000.000 đồng còn lại mặc dù giấy bán không thể hiện nội dung thoả thuận về việc trả nốt số tiền này như thế nào tuy nhiên tại *"Giấy bán nhà đất"* có nội dung: *"Tôi hẹn ông P đúng 25 ngày kể từ ngày nhận tiền đất sẽ ra công chứng làm thủ tục sang tên chuyển nhượng tại phòng công chứng"* được hiểu là đúng 25 ngày kể từ ngày nhận tiền đất nêu trên, chị L phải có trách nhiệm ra Văn phòng công chứng làm thủ tục, ông sẽ chuyển nốt số tiền 200.000.000 đồng còn lại cho chị L.

Tuy nhiên hết thời hạn này, chị L không đến văn phòng C1 để làm thủ tục theo thoả thuận. Ông đã gọi hỏi chị L nhiều lần, yêu cầu chị L hoàn tất thủ tục sang tên cho ông thì chị L không muốn chuyển nhượng đất cho ông nữa mà đề nghị trả lại tiền cho ông. Thời điểm đó ông cũng đồng ý nhưng chị L lại không trả ông tiền nên ông đã bảo, nếu cố tình để lâu không trả tiền, ông sẽ không lấy tiền mà yêu cầu chị L phải thực hiện việc chuyển nhượng nhà đất cho ông.

Việc anh S, chị L cho rằng chị L không bán nhà cho ông mà là do anh S vay số tiền 600.000.000 đồng của ông và *"Giấy bán nhà đất"* chỉ là Hợp đồng giả tạo che đậy việc vay tiền giữa anh S và ông là không đúng vì ông mua nhà đất của chị L có chứng cứ chứng minh là bản gốc "Giấy bán nhà đất", ông đã đưa 600.000.000 đồng cho chị L từ thời điểm ký *"Giấy bán nhà đất"*. Nếu chị L trả tiền ông ngay thời điểm đó, ông cũng nhất trí. Tuy nhiên do sự việc kéo dài quá lâu, đến nay ông đề nghị chị L phải có trách nhiệm trả lại nhà đất cho ông theo đúng *"Giấy bán nhà đất"* đã ký kết.

Nguồn tiền mua nhà đất nêu trên là tài sản chung của vợ chồng ông. Do vậy ông đề nghị Tòa án xem xét Công nhận hiệu lực hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được thể hiện theo *"Giấy bán nhà đất"* lập ngày 04/9/2018 giữa ông và chị Phạm Thị Mai L, công nhận ông được quyền quản lý sử dụng thửa đất số 110, tờ bản đồ 39; diện tích 36,5m^2 tại địa chỉ: Số A, N, phường T, thành phố Hải Phòng và sở hữu tài sản gắn liền với đất.

Ngoài ra, ông đề nghị Tòa án xem xét buộc chị L phải có trách nhiệm trả thêm cho ông số tiền 5.000.000 đồng/tháng kể từ thời điểm 25 ngày sau khi ông trả số tiền 600.000.000 đồng cho chị L tính đến ngày thực tế chị L bàn giao nhà đất cho ông. Ông không phải trả cho chị L số tiền 200.000.000 đồng còn lại. Đồng thời kể từ ngày Tòa án xét xử buộc chị L bàn giao nhà đất cho ông, chị L vẫn chưa giao nhà thì phải trả tiền chậm trả 10% theo tổng giá trị tài sản ngôi nhà cho đến khi bàn giao nhà cho ông. Mặc dù tại *"Giấy bán nhà đất"* không thể hiện nội dung này, hai bên cũng không thỏa thuận miệng với nhau về việc bồi thường do vi phạm tuy nhiên do chị L đã vi phạm việc bàn giao nhà cho ông khiến cho ông bị thiệt hại nên ông yêu cầu chị L phải trả ông số tiền trên.

Đối với giấy vay tiền thể hiện anh S có vay ông số tiền 50.000.000 đồng mà ngày 31/10/2018 ông đã nộp cho Tòa án thì ông không yêu cầu giải quyết trong vụ án này. Ông nhất trí với kết quả xem xét thẩm định tại chỗ, định giá tài sản. Đối với chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, định giá tài sản ông đã nộp, đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định pháp luật. Ông là người cao tuổi nên đề nghị Tòa án xem xét miễn án phí cho ông theo quy định.

Tại bản tự khai, biên bản lấy lời khai, quá trình giải quyết vụ án, bị đơn (chị Phạm Thị Mai L) và người bảo vệ quyền lợi ích hợp pháp cho chị L trình bày: Chị L là bạn chơi thân với anh Lê Hồng S, chị không biết ông P là ai. Chị được biết anh S hay cần vay tiền để làm ăn và có vay tiền của ông P, tuy nhiên ông P yêu cầu anh S khi vay số tiền lớn thì phải có tài sản bảo đảm. Chị có thửa đất số 110, tờ bản đồ 39, diện tích 36,5m^2 tại số A, N, phường B, thành phố H (nay là phường T, thành phố Hải Phòng) và toàn bộ tài sản gắn liền với đất là ngôi nhà ở 04 tầng do chị xây dựng, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (sau đây viết tắt là GCNQSDĐ) số CM917040, số vào sổ cấp GCNQSDĐ CH-00339 do UBND thành phố H cấp ngày 08/6/2018 nên anh S có nhờ chị cho anh S mượn GCNQSDĐ bản gốc để làm tin cho việc vay tiền. Do vậy chị cũng đồng ý và ngày 04/9/2018, anh S có hẹn chị mang GCNQSDĐ đến nhà ông P. Anh S có viết *"Giấy bán nhà đất"*, bảo chị ký xác nhận vào phần người bán và ghi rõ *"Đã nhận đủ tiền"*. Tuy nhiên chị xác định chị chỉ có duy nhất nhà đất này nên không có nhu cầu bán; sự thật chị không bán nhà đất cho ông P, không nhận số tiền 600.000.000 đồng từ ông P. Sau khi ký xong chị về luôn, không đọc lại nội dung do tin tưởng anh S đã trao đổi nội dung trước với chị. Việc giao nhận số tiền vay giữa anh S với ông P là việc của hai người, chị không chứng kiến.

Chị xác định *"Giấy bán nhà đất"* lập ngày 04/9/2018 giữa chị và ông P là giao dịch giả tạo vì chị không bán nhà cho ông P, không nhận bất cứ khoản tiền nào từ ông P. Giao dịch này lập nhằm che đậy bản chất của giao dịch vay tiền giữa anh S với ông P. Giá trị thực tế của căn nhà 04 tầng và đất tại thửa đất số 110, tờ bản đồ số 39, địa chỉ số 11/106 Nguyễn Lương B tại thời điểm năm 2018 của chị khoảng hơn 3 tỷ đồng nên không thể có việc chị chuyển nhượng nhà đất trên cho ông P với giá 800 triệu đồng. Ngoài nhà đất này chị không còn nhà đất nào khác.

Do vậy, đối với yêu cầu khởi kiện của ông P thì chị không nhất trí và chị có yêu cầu phản tố đề nghị Tòa án tuyên bố giao dịch chuyển nhượng nhà đất theo *"Giấy bán nhà đất"* ngày 04/9/2018 giữa ông P với chị là vô hiệu do giả tạo và yêu

cầu giải quyết hậu quả pháp lý để buộc ông P trả lại chị G. Anh S vay tiền của ông P thì phải trả tiền cho ông P theo quy định. Do vậy chị đồng ý với yêu cầu độc lập của anh S đề nghị Toà án xem xét giải quyết theo quy định. Chị nhất trí với kết quả xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản và đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định về chi phí thẩm định, định giá tài sản.

Tại biên bản lấy lời khai người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan (anh Lê Hồng S) trình bày: Anh và chị L có quan hệ bạn bè anh em chơi thân với nhau và anh có quan hệ quen biết anh Trần Quốc C. Do anh làm ăn nên thường xuyên vay tiền và được anh C giới thiệu để vay tiền của ông P. Trước đây anh đã vay của ông P nhiều lần nhưng với số tiền ít nên ông P không yêu cầu phải đặt tài sản để bảo đảm làm tin. Các khoản vay trước đây anh đều đã trả hết cho ông P nên anh không giữ bất cứ giấy tờ gì.

Vào khoảng cuối năm 2018, anh có hỏi vay ông P số tiền 600 triệu đồng, ông P yêu cầu anh phải có tài sản bảo đảm cho khoản vay. Do vậy anh đã nhờ chị L cho mượn GCNQSDĐ của chị L để làm tin cho việc vay số tiền 600 triệu đồng của ông P. Ông P đã yêu cầu anh viết *"Giấy bán nhà đất"* vào ngày 04/9/2018 với nội dung chị L đồng ý bán nhà cho ông P với giá 800.000.000 đồng; đã trả 600 triệu đồng. Sau 25 ngày kể từ ngày ông P trả đủ tiền thì chị L có trách nhiệm ra Văn phòng công chứng làm thủ tục sang tên nhà đất cho ông P. Tuy nhiên, bản chất là giao dịch giả tạo nhằm mục đích che giấu việc ông P cho anh vay số tiền 600 triệu đồng vì khi ký xong giấy tờ, ông P đã đưa số tiền 600 triệu đồng này cho anh cầm, chị L không nhận bất cứ khoản tiền nào từ ông P mà chỉ đưa cho ông P GCNQSDĐ, 25 ngày sau kể từ ngày nhận số tiền 600 triệu đồng, cũng không ai ra văn phòng công chứng ký hợp đồng và làm thủ tục để sang tên cho ông P. Chị L vẫn quản lý sử dụng nhà đất trên từ thời điểm đó đến nay. Bản chất anh chỉ vay ông P số tiền 600 triệu đồng, không phải 800 triệu đồng. Do vậy số tiền 200.000.000 đồng còn thiếu không thể hiện việc thanh toán như thế nào trên giấy bán nhà đất, cũng không thoả thuận gì bên ngoài. Hơn nữa giá trị thực tế của căn nhà 04 tầng trên diện tích đất tại thửa đất số 110, tờ bản đồ số 39, địa chỉ số 11/106 Nguyễn Lương B tại thời điểm năm 2018 vào khoảng hơn 3 tỷ đồng nên chị L không thể chuyển nhượng nhà đất trên cho ông P với giá 800 triệu đồng.

Ngoài Giấy bán nhà đất này, anh có viết thêm 01 Giấy vay tiền cho ông P với số tiền vay 600 triệu đồng, bản gốc ông P đang giữ, anh không lưu giữ bản nào nên không có để cung cấp cho Tòa án vì theo nguyên tắc việc vay mượn khi nào trả được tiền mới được lấy lại bản gốc giấy vay tiền. Khi vay hai bên không thỏa thuận về lãi, nhưng thực tế anh đã trả lãi cho ông P 02 tháng với số tiền là 60 triệu đồng. Tuy nhiên đến nay anh không còn chứng cứ chứng minh để cung cấp cho Toà án. Do anh quá khó khăn nên chưa trả được tiền ngay cho ông P, anh cũng trao đổi lại sẽ chấp nhận trả toàn bộ gốc và lãi theo lãi suất tiền gửi của 04 ngân hàng N. Ông P đã đồng ý nên đã để yên cho anh. Chỉ đến năm 2022 trở lại đây mới liên hệ qua chị L giục chị L yêu cầu anh phải trả tiền ông P, anh cũng đã cố gắng thu xếp nhưng vẫn chưa có điều kiện trả ông P. Đến gần đây, do giá vàng tăng cao, ông P lại cho rằng phải quy ra vàng để thanh toán, anh không đồng ý nên ông P đã làm đơn khởi kiện ra Tòa án.

Đối với yêu cầu khởi kiện của ông P, anh đề nghị Tòa án xem xét giải quyết đúng bản chất sự việc đề nghị chấp nhận yêu cầu phản tố của chị L về việc đề nghị tuyên bố giao dịch này vô hiệu do giả tạo và buộc ông P phải trả lại GCNQSDĐ cho chị L. Chấp nhận yêu cầu độc lập của anh xem xét giải quyết Hợp đồng vay tài sản giữa anh với ông P, anh sẽ có trách nhiệm trả ông P số tiền 600 triệu đồng và lãi suất theo quy định của pháp luật.

Tại biên bản lấy lời khai người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan (bà Đinh Thị H) trình bày: Gia đình bà làm nghề bán xe máy, ông P có kinh doanh thêm mảng bất động sản. Bà không quen biết gì với anh S và chị L. Khoảng năm 2018 ông P có nói với bà về việc muốn mua nhà đất tại số A N. Bà không trực tiếp đi xem nhà, giao dịch mua bán đất với chị L hay anh S. Bà xác định ngày 04/9/2018, anh S và chị L có đến nhà bà gặp ông P, lúc đó bà đang ở trên gác xép, nghe được toàn bộ quá trình mua bán giữa hai bên. Chị L là người viết giấy bán nhà, anh S là người làm chứng. Ông P có giao tiền trực tiếp cho anh S hay chị L thì bà không để ý nên không biết. Bà được nghe chị L nói không có nhu cầu sử dụng nhà đất nên bán lại cho ông P với số tiền là 800 triệu đồng, ông P đưa cho chị L số tiền 600 triệu đồng và hẹn sau 25 ngày sẽ ra văn phòng công chứng và trả nốt số tiền 200 triệu đồng và làm thủ tục sang tên. Nguồn tiền mua nhà là của vợ chồng bà. Bà xác định thời điểm mua căn nhà là nhà của chủ cũ đã xây từ trước khi bán cho chị L. Sau này, chị L mới sửa sang lại như hiện trạng bây giờ. Do chị L không đến làm thủ tục chuyển nhượng nhà đất tại văn phòng C1, gia đình bà đã nhiều lần gọi điện thoại cho chị L, bà cũng gọi điện cho chị L, do thời gian lâu nên bà cũng không nhớ số điện thoại của chị L, chủ yếu do ông P liên hệ. Thời điểm đó hoàn cảnh gia đình chị L có khó khăn: Con còn nhỏ, mẹ đẻ chị L bị bệnh tim mạch, nếu gia đình chị L biết sẽ ảnh hưởng đến tinh thần và sức khỏe; bà có làm cùng cơ quan với bác chị L nên chị L đề nghị vợ chồng bà thông cảm không đòi nhà mà để chị L thu xếp. Bà không còn tài liệu về việc trao đổi với chị L yêu cầu thực hiện giao nhà từ thời điểm năm 2018 cho đến nay nên không có để cung cấp cho Tòa án.

Bà xác định vợ chồng bà mua nhà của chị L, không biết anh S là ai và cũng không có việc thống nhất giữa các bên nếu không bán nhà thì sẽ trả bằng tiền. Bà cũng đã được xem các tin nhắn giữa ông P với chị L nhưng do bà không trực tiếp giao dịch mua bán nhà đất, không liên hệ được với chị L nên không nắm được cụ thể lý do các tin nhắn giữa ông P với chị L chỉ có tin nhắn giục chị L đôn đốc anh S trả tiền, không có tin nhắn bàn giao nhà. Vợ chồng bà vẫn nghĩ trước sau vẫn có thể giải quyết được sự việc, đồng thời thương người, thấy chị L hứa hẹn nên vẫn cho chị L cơ hội thực hiện hợp đồng. Ngoài ra, ông P có cho anh S vay 50 triệu đồng và cung cấp cho Tòa án giấy vay tiền, mục đích vay là do ông P bán xe cho anh S. Tuy nhiên vợ chồng bà thống nhất không yêu cầu Tòa án giải quyết số tiền vay trên trong vụ án này. Bà đồng ý với toàn bộ yêu cầu của ông P và không đồng ý với yêu cầu của chị L và anh S. Đối với lời khai của anh C, bà xác định có quen biết vợ anh C chứ không làm ăn liên quan gì. Gia đình bà không có tiền cho người khác vay như anh C trình bày.

Tại biên bản lấy lời khai người làm chứng (anh Trần Quốc C) trình bày: Trước đây anh kinh doanh tự do nên thi thoảng có vay tiền của ông Nguyễn Hữu P1

vì ông P1 thường cho người khác vay tiền. Còn anh S trước đây làm cán bộ tín dụng ở Ngân hàng nên anh cũng quen biết. Do thời điểm đó anh S cần vay tiền nên anh đã giới thiệu anh S cho ông P1. Anh có nói rõ ông P1 có tiền cho vay nhưng phải có tài sản bảo đảm để làm tin, anh S có bảo cần vay gấp tiền, cụ thể bao nhiêu tiền do lâu nên anh không nhớ rõ và anh S có nói em có đứa em có nhà ở N có thể làm tin. Do vậy anh đã giới thiệu để anh S tự liên hệ với ông P1. Sau khi giới thiệu hai người cho nhau thì anh được nghe ông P1 nói lại về việc ông P1 đã cho anh S vay tiền và cầm cố ngôi nhà của đứa em ở N để làm tin, lãi suất cụ thể như thế nào thì anh không nắm được. Đối với việc ông P1 khai anh nói với ông P1 về việc có người cần bán nhà (chính là căn nhà hiện đang tranh chấp mang tên chị L) và giới thiệu anh S là người đang ở cùng chị L trên căn nhà cần bán đó cho ông P1 để ông P1 mua nhà là hoàn toàn không đúng. Vì anh chỉ là người giới thiệu anh S cho ông P1 để anh S vay tiền, hoàn toàn không có việc anh giới thiệu nhà đất cho ông P1.

Tại giấy xác nhận và biên bản làm việc với ông Phạm Quốc G1 thể hiện: Ông làm bảo vệ V từ năm 2016 - 2024. Thời điểm đó anh Lê Hồng S làm Giám đốc ngân hàng. Cuối năm 2018 cho đến khi anh S nghỉ việc có ông P1 nhà ở cách cơ quan vài nhà, hầu như ngày nào cũng sang đơn vị tìm anh S. Đặc biệt cuối năm 2018, ông P1 tìm liên tục, có hôm ông đang nghỉ trưa thì ông P1 cũng vào gặp anh S nói chuyện rất lâu mới về. Sau này ông mới biết liên quan đến tiền vay mượn còn cụ thể vay mượn như thế nào ông không rõ.

Xác minh tại UBND phường T xác định: Thửa đất số 110, tờ bản đồ 39, diện tích 36,5m^2; tại địa chỉ: Số A, N, phường T, thành phố Hải Phòng thuộc quyền quản lý sử dụng của chị Phạm Thị Mai L theo GCNQSDĐ số CM917040, số vào sổ cấp GCNQSDĐ CH-00339 do UBND thành phố H cấp ngày 08/6/2018 cho bà Phạm Thị Mai L. Việc các bên chuyển nhượng cho nhau hay cho nhau vay tiền địa phương không nắm được. Quá trình sử dụng địa phương không nhận được đơn thư gì liên quan đến tranh chấp đối với nhà đất trên.

Kết quả thẩm định, định giá tài sản: Đo đạc thửa đất có diện tích 36,5m^2. Kết quả định giá: Giá trị quyền sử dụng đất là 65.000.000 đồng/m^2, 01 nhà 4 tầng có diện tích xây dựng 36,5m^2, diện tích sàn là 146m^2, kết cấu khung chịu lực, móng cọc tre, mái bê tông cốt thép có giá trị 4.436.047 đồng/m^2 x 146m^2 x 60% = 388.598.000 đồng.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 42/2026/DS-ST, ngày 12/6/2026 của Tòa án nhân dân Khu vực 8 - Hải Phòng đã quyết định:

Căn cứ khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, khoản 1 Điều 39, Điều 147, Điều 157, Điều 165, Điều 271 và Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 116, Điều 117, Điều 124, Điều 280, Điều 357, Điều 466, Điều 468, Điều 502 Bộ luật Dân sự; Điều 122 Luật nhà ở; Điều 167 Luật đất đai; Luật phí và lệ phí số 97/2015/QH13 ngày 25/11/2015; khoản 2 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy Ban thường vụ Quốc Hội quy định về án phí và lệ phí Tòa án;

Tuyên xử:

- Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc công nhận giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất; công nhận ông P1, bà H được

quyền quản lý sử dụng nhà đất và yêu cầu về việc buộc chị L thực hiện nghĩa vụ do vi phạm hợp đồng.

- Chấp nhận yêu cầu phản tố của chị L: Tuyên bố giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất được thể hiện tại "Giấy bán nhà đất" lập ngày 04/9/2018 giữa chị L và ông P1 vô hiệu do giả tạo. Buộc ông P1 hoàn trả lại chị L 01 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CM917040, số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất CH-00339 do UBND thành phố H cấp ngày 08/6/2018.

- Chấp nhận yêu cầu độc lập của anh Lê Hồng S: Buộc anh S có nghĩa vụ trả cho ông P1, bà H tổng số tiền tính đến hết ngày 12/6/2026 là 1.066.685.000 đồng (trong đó số tiền gốc là 600.000.000 đồng và tiền lãi là 466.685.000 đồng).

Ngoài ra bản án còn tuyên về án phí và quyền kháng cáo của các đương sự.

Ngày 23/6/2026 nguyên đơn (ông P1) có đơn kháng cáo toàn bộ Bản án dân sự sơ thẩm số 42/2026/DS-ST ngày 12/6/2026 của Toà án nhân dân Khu vực 8 - Hải Phòng.

Tại phiên tòa phúc thẩm nguyên đơn vẫn giữ nguyên nội dung kháng cáo.

Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân thành phố Hải Phòng phát biểu ý kiến:

- Về việc tuân theo pháp luật tố tụng dân sự: Thẩm phán, Hội đồng xét xử và Thư ký Tòa án đã chấp hành đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Nguyên đơn, bị đơn và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan đã thực hiện đúng các quy định về quyền và nghĩa vụ của đương sự theo quy định tại các điều 70, 71, 72 và 73 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

- Về quan điểm giải quyết vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự; không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn và giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 42/2026/DS-ST, ngày 12/6/2026 của Tòa án nhân dân Khu vực 8 - Hải Phòng.

- Về án phí: Nguyên đơn được miễn án phí dân sự phúc thẩm theo quy định.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi xem xét các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ đã được xem xét tại phiên tòa, kháng cáo của nguyên đơn, kết quả tranh tụng tại phiên tòa, ý kiến của đại diện Viện Kiểm sát nhân dân thành phố Hải Phòng tham gia phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

- Về thủ tục tố tụng:

[1] Ngày 12/6/2026 Toà án nhân dân Khu vực 8 - Hải Phòng xét xử sơ thẩm vụ án; ngày 23/6/2026 nguyên đơn (ông P1) có Đơn kháng cáo là còn trong thời hạn kháng cáo theo quy định tại khoản 1 Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Về quan hệ pháp luật có tranh chấp và thẩm quyền giải quyết: Nguyên đơn khởi kiện tranh chấp về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Bị đơn là cá nhân có địa chỉ nơi cư trú tại số A N, phường T, thành phố Hải Phòng, nên Tòa án nhân dân Khu vực 8 - Hải Phòng thụ lý giải quyết và xác định đây là vụ án tranh

chấp về dân sự theo quy định tại khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

- Xét nội dung kháng cáo của ông Lương Hữu P:

[3] Tại "Giấy bán nhà đất" ngày 04/9/2018 thể hiện nội dung: Chị L đồng ý chuyển nhượng cho ông P quyền sử dụng đất tại thửa đất số 110, tờ bản đồ số 39, diện tích 36,5m^2 và tài sản gắn liền với đất là ngôi nhà 04 tầng, với giá 800.000.000 đồng. Nguyên đơn (ông P) cho rằng đã giao cho chị L số tiền 600.000.000 đồng và yêu cầu Toà án công nhận giao dịch chuyển nhượng trên có hiệu lực pháp luật để buộc chị lan phải có trách nhiệm và nghĩa vụ tiếp tục thực hiện giao dịch trên. Nguyên đơn (chị L) nêu ý kiến không thừa nhận việc chuyển nhượng nhà đất và không thừa nhận việc đã nhận số tiền 600.000.000 đồng từ ông P. Chị L xác định việc ký "Giấy bán nhà đất" nêu trên là do anh S nhờ chị ký để làm tin cho khoản tiền vay giữa anh S và ông P. Bản thân anh S cũng xác nhận bản chất giao dịch này là do anh có vay của ông P số tiền 600.000.000 đồng và theo yêu cầu của ông P nên anh có nhờ chị L cho mượn GCNQSDĐ để viết Giấy bán nhà nêu trên để bảo đảm cho khoản vay này. Thực chất thì *"Giấy bán nhà đất"* này chỉ được lập để làm hình thức, nhằm che giấu giao dịch vay tài sản (tiền).

[4] Lời khai của chị L và anh S là phù hợp với nhau và phù hợp với các tài liệu, chứng cứ khác có trong hồ sơ vụ án. Cụ thể, người làm chứng là anh Trần Quốc C đã xác nhận chính anh là người đã giới thiệu để anh S đến gặp và vay tiền của ông P và việc ông P yêu cầu anh S phải có tài sản bảo đảm thì mới đồng ý cho vay tiền. Hoàn toàn không có việc anh C giới thiệu việc mua bán nhà đất của chị L cho ông P như nội dung lời trình bày của ông P.

[5] Mặt khác, toàn bộ nội dung những tin nhắn trao đổi qua lại giữa ông P và chị L trong suốt thời gian từ năm 2022 đến khi ông P khởi kiện cũng chủ yếu thể hiện việc ông P yêu cầu chị L thúc giục và bảo anh S trả tiền vay cho ông P; trường hợp nếu anh S không trả được thì chị L phải trả nhà để thanh toán nợ, chứ không thể hiện việc ông P yêu cầu chị L phải có nghĩa vụ thực hiện các thoả thuận của bên bán theo một giao dịch chuyển nhượng nhà đất trên thực tế.

[6] Tại *"Giấy bán nhà đất"* đã ghi giá chuyển nhượng là 800.000.000 đồng và chị L đã nhận số tiền 600.000.000 đồng từ ông P nhưng ngoài giấy này thì không còn bất cứ tài liệu, chứng cứ gì khác để chứng minh việc ông P thực tế giao 600.000.000 đồng cho chị L để nhận chuyển nhượng nhà đất. Trong khi đó, anh S đã xác nhận số tiền 600.000.000 đồng là tiền anh vay của ông P và chính anh là người đã trực tiếp nhận tiền từ ông P, chứ không phải là chị L nhận tiền như lời trình bày của ông P.

[7] Trên thực tế, trường hợp các bên có xác lập giao dịch chuyển nhượng nhà đất thì sau khi lập giấy ngày 04/9/2018, các bên phải tiếp tục thực hiện các thủ tục cần thiết để hoàn tất việc chuyển nhượng. Tuy nhiên, từ năm 2018 đến nay chị L và ông P không tiếp tục thực hiện việc hoàn thiện việc trả nốt số tiền còn lại để làm thủ tục sang tên chủ sở hữu nhà và đất. Trên thực tế thì chị L vẫn là người trực tiếp quản lý, sử dụng ổn định nhà đất nêu trên suốt từ năm 2018 cho đến nay và thực hiện đầy đủ nghĩa vụ thuế với Nhà nước. Đây là những tình tiết không phù hợp với diễn biến

thông thường của một giao dịch chuyển nhượng nhà đất thực tế.

[8] Ngoài ra cũng cần xem xét đến giá trị nhà đất tại thời điểm giao dịch. Chị L nhận chuyển nhượng thửa đất này vào năm 2016 với giá 900.000.000 đồng, sau đó chị L đã xây dựng ngôi nhà 04 tầng trên đất. Việc các bên thoả thuận giá chuyển nhượng toàn bộ nhà đất là 800.000.000 đồng vào năm 2018 là không phù hợp thực tế. Kết quả định giá tại thời điểm giải quyết vụ án xác định căn nhà 04 tầng có giá trị còn lại 388.598.000 đồng và quyền sử dụng đất có giá trị 65.000.000 đồng/m^2.

[9] Từ những phân tích trên, có đủ cơ sở để xác định *"Giấy bán nhà đất"* lập ngày 04/9/2018 giữa ông P và chị L không phản ánh đúng ý chí của các bên về việc chuyển nhượng nhà đất mà được lập để nhằm che giấu cho giao dịch vay tài sản giữa ông P và anh S. Do đó, cần xác định giao dịch chuyển nhượng nhà đất này là giao dịch giả tạo và bị vô hiệu theo quy định tại Điều 124 Bộ luật Dân sự.

[10] Tòa án cấp sơ thẩm đã xem xét, đánh giá đầy đủ, toàn diện lời khai của các đương sự, người làm chứng, nội dung các tin nhắn trao đổi giữa các đương sự, tài liệu về nguồn gốc và quá trình sử dụng nhà đất cũng như các chứng cứ khác có trong hồ sơ để xác định bản chất của giao dịch có tranh chấp để không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về công nhận giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất là chính xác và có căn cứ.

[11] Giải quyết hậu quả của giao dịch vô hiệu: Do *"Giấy bán nhà đất"* ngày 04/9/2018 bị vô hiệu nên ông P phải có trách nhiệm hoàn trả cho chị L bản gốc GCNQSDĐ mang tên chị L là có căn cứ.

[12] Đối với giao dịch vay tiền giữa ông P và anh S: Anh S thừa nhận đã vay và nhận của ông P số tiền 600.000.000 đồng, đến nay chưa thanh toán khoản tiền này. Tòa án cấp sơ thẩm đã xác định đây là giao dịch bị che giấu có hiệu lực và buộc anh S phải có trách nhiệm trả cho ông P số tiền vay 600.000.000 đồng và tiền lãi phát sinh theo quy định pháp luật. Việc xác định nghĩa vụ trả nợ của anh S là phù hợp với lời khai của chính anh S và các chứng cứ có trong hồ sơ.

[13] Tính đến ngày xét xử sơ thẩm (ngày 12/6/2026) thì anh S phải có trách nhiệm trả, thanh toán cho ông P tổng cộng số tiền là 1.066.685.000 đồng. Trong đó nợ gốc là 600.000.000 đồng và tiền lãi phát sinh là 466.685.000 đồng.

[14] Tại giai đoạn xét xử phúc thẩm, ông P cũng không cung cấp được thêm bất cứ tài liệu, chứng cứ gì mới để chứng minh việc chị L là người đã đồng ý bán căn nhà cho ông P và là người thực tế đã nhận số tiền 600.000.000 đồng, cũng như chứng minh có việc các bên đã thực hiện việc chuyển giao, quản lý, sử dụng nhà đất thoả thuận chuyển nhượng trên thực tế. Xét thấy, các nội dung kháng cáo của ông P không có đủ căn cứ để chấp nhận. Do đó, cần bác toàn bộ kháng cáo của nguyên đơn (ông P); giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 42/2026/DS-ST ngày 12/6/2026 của Tòa án nhân dân Khu vực 8 - Hải Phòng.

[15] Về án phí dân sự phúc thẩm: Do kháng cáo không được chấp nhận nên về nguyên đơn phải chịu án phí dân sự phúc thẩm theo quy định. Do nguyên đơn là người cao tuổi nên được miễn án phí phúc thẩm theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308; Điều 148; Điều 147; Điều 157, Điều 165; khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, khoản 1 Điều 39, Điều 271 và Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự;

Căn cứ các điều 116, 117, 124, 280, 357, 466, 468 và 502 Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 122 Luật Nhà ở năm 2014; Điều 167 Luật Đất đai năm 2013; điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về án phí và lệ phí Tòa án;

Xử: Không chấp nhận toàn bộ kháng cáo của nguyên đơn (ông Lương Hữu P); giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 42/2026/DS-ST ngày 12/6/2025 của Tòa án nhân dân Khu vực 8 - Hải Phòng.

Về án phí phúc thẩm: Nguyên đơn (ông P) được miễn án phí dân sự phúc thẩm.

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

Nơi nhận:
- VKSND TP Hải Phòng;
- Phòng THADS Khu vực 8;
- TAND Khu vực 8 - Hải Phòng;
- Các đương sự;
- Lưu: Hồ sơ, HCTP.

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

Nguyễn Quang Kiên