

Bản án số: 80/2025/DS-PT

Ngày: 07 – 8 - 2025

V/v Tranh chấp yêu cầu tuyên bố hợp đồng
chuyển nhượng quyền sử dụng đất và nhà ở 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 Trần Bá Nguyên

Ông Võ Công Phương

- **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 07 tháng 8 năm 2025 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Gia Lai xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 59/2025/TLPT-DS ngày 22 tháng 5 năm 2025 về việc “Tranh chấp yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và nhà ở vô hiệu”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 475/2025/DS-ST ngày 26 tháng 12 năm 2024 của Tòa án nhân dân thị xã Hoài Nhơn bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 96/2025/QĐXXPT-DS ngày 07 tháng 7 năm 2025, giữa các đương sự:

- **Nguyên đơn:**

1. Ông Nguyễn Văn H, sinh năm 1962; địa chỉ: Khu phố T, phường H, tỉnh Gia Lai. (địa chỉ cũ: Khu phố T, phường H, thị xã H, tỉnh Bình Định).

Người đại diện theo uỷ quyền của ông Nguyễn Văn H: Ông Đỗ Trọng Q, sinh năm 1951; địa chỉ: Thôn A, phường H, tỉnh Gia Lai. (địa chỉ cũ: Thôn A, xã H, thị xã H, tỉnh Bình Định) - Theo văn bản uỷ quyền ngày 05/6/2023. (có mặt)

2. Bà Trần Thị Minh T, sinh năm 1965, địa chỉ: Khu phố T, phường H, tỉnh Gia Lai. (địa chỉ cũ: Khu phố T, phường H, thị xã H, tỉnh Bình Định) (có mặt)

- **Bị đơn:**

1. Ông La Văn T1, sinh năm 1985; địa chỉ: Khu phố T, phường H, tỉnh Gia Lai. (địa chỉ cũ: Khu phố T, phường T, thị xã H, tỉnh Bình Định). (có mặt)

2. Bà Phan Thị Mỹ H1, sinh năm 1987; địa chỉ: Khu phố T, phường H, tỉnh Gia Lai. (địa chỉ cũ: Khu phố T, phường T, thị xã H, tỉnh Bình Định).

Người đại diện theo uỷ quyền của bà Phan Thị Mỹ H1: Bà Nguyễn Thị Li S, sinh năm 1990; địa chỉ: Khu phố T, phường H, tỉnh Gia Lai. (địa chỉ cũ: Khu phố T, phường T, thị xã H, tỉnh Bình Định) - Theo văn bản uỷ quyền ngày 30/11/2023. (có mặt)

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Bà Nguyễn Thị Li S, sinh năm 1990; địa chỉ: Khu phố T, phường H, tỉnh Gia Lai. (địa chỉ cũ: Khu phố T, phường T, thị xã H, tỉnh Bình Định). (có mặt)

2. Văn phòng C. *Người đại diện theo pháp luật:* Ông Cao Bá T2 - chức vụ: Trưởng văn phòng; Địa chỉ: Khu phố C, phường T, tỉnh Gia Lai. (địa chỉ cũ: Khu phố C, phường T, thị xã H, tỉnh Bình Định). (vắng mặt)

3. Văn phòng C1. *Người đại diện theo pháp luật:* Bà Lê Thị Minh T3 – chức vụ: Trưởng văn phòng; Địa chỉ: Khu phố B, phường B, tỉnh Gia Lai. (địa chỉ cũ: Khu phố B, phường H, thị xã H, tỉnh Bình Định). (vắng mặt)

- Người làm chứng:

1. Ông Đỗ Trọng Q, sinh năm 1951; địa chỉ: Thôn A, xã H, thị xã H, tỉnh Bình Định. (có mặt)

- Người kháng cáo: Bà Trần Thị Minh T là nguyên đơn; ông La Văn T1 là bị đơn; bà Nguyễn Thị Li S là người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Nguyên đơn bà Trần Thị Minh T trình bày:

Trong năm 2020 bà vay Ngân hàng N số tiền 500.000.000đ, đến tháng 12/2020 đáo hạn, lúc này bà chỉ có 440.000.000đ nên bà vay của bà H1 60.000.000đ để đủ trả nợ cho ngân hàng và nhận lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Đến ngày 16/12/2020 âm lịch cả tiền vốn và tiền lãi bà nợ bà H1 80.000.000đ và viết Giấy mượn tiền ngày 16/12/2020 âm lịch cho bà H1 mượn số tiền 80.000.000đ.

Vì bị nợ xấu nên ngân hàng không cho bà vay lại, bà đã thoả thuận với vợ chồng ông T1 bà H1, vợ chồng bà đã ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và nhà ở gắn liền với đất cho vợ chồng ông T1 bà H1 ngày 29/12/2020, để vợ chồng ông T1 bà H1 vay tiền ngân hàng giúp cho bà.

Ngày 16/01/2021 bà mượn của bà H1 300.000.000đ, cộng với tiền nợ 80.000.000đ và tiền lãi thành 400.000.000đ, bà viết lại Giấy mượn tiền ngày 16/01/2021 cho bà H1 mượn 400.000.000đ.

Ngày 24/12/2020 âm lịch lúc này bà H1 vay được tiền ngân hàng, bà H1 đưa cho bà mượn 74.000.000đ, cộng với tiền nợ 400.000.000đ và tiền lãi thành

500.000.000đ, bà viết lại Giấy mượn tiền ngày 24 tháng chạp năm Canh tý cho bà H1 mượn 500.000.000đ.

Về tiền lãi, bà đã trả cho bà H1 đến tháng 01/2023. Nay bà chấp nhận còn nợ bà H1 tiền vốn 500.000.000đ và tiền lãi của 500.000.000đ từ tháng 02/2023 cho đến nay với mức lãi suất 9%/năm. Toàn bộ số nợ tiền vốn và tiền lãi bà sẽ trả cho bà H1. Do đó, bà yêu cầu Toà án giải quyết tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và nhà ở gắn liền với đất giữa vợ chồng bà và vợ chồng ông T1 bà H1 vô hiệu, buộc vợ chồng bà H1 ông T1 phải chuyển trả lại quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở cho vợ chồng bà.

- Nguyên đơn ông Nguyễn Văn H trình bày: Đồng ý như lời trình bày và yêu cầu của bà T, ông không có ý kiến bổ sung gì thêm.

- Bị đơn bà Phan Thị Mỹ H1 trình bày: Vợ chồng bà T ông H mượn của vợ chồng bà 600.000.000đ để về trả nợ cho người khác do còn nợ tiền vay đáo nợ ngân hàng, vợ chồng bà T ông H đã Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và nhà ở gắn liền với đất cho vợ chồng bà, có chứng thực tại Văn phòng C ngày 29/12/2020. Sau khi ký xong hợp đồng bà T đã giao sổ đỏ cho vợ chồng bà nhận, rồi vợ chồng bà và vợ chồng bà T ông H ký thêm Giấy thỏa thuận thế chấp sổ đỏ ngày 29/12/2020, ghi rõ: Có thể chấp sổ đỏ (giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất) tại thửa đất số 1575, tờ bản đồ số 11, diện tích 905,2m² (Trong đó có: 200m² đất ở và 705,2m² đất trồng cây lâu năm) địa chỉ khu phố T, phường H, thị xã H, tỉnh Bình Định. Trên thửa đất có ngôi nhà cấp 4 diện tích 168,5m². Vợ chồng bà có cho vợ chồng bà T mượn 600.000.000đ, trong thời hạn 12 tháng mỗi tháng phải trả tiền lãi đúng thời gian theo thỏa thuận. Nếu đến kỳ hạn 12 tháng mà vợ chồng bà T không trả lãi và gốc đúng thỏa thuận thì thửa đất và nhà nói trên thuộc quyền sử dụng, sở hữu của vợ chồng bà.

Ngày 16/12/2020 âm lịch bà T mượn thêm của vợ chồng bà 80.000.000đ theo Giấy mượn tiền ngày 16/12/2020 âm lịch.

Ngày 24/12/2020 âm lịch bà T tiếp tục mượn tiền lần 03 của bà 500.000.000đ và viết Giấy mượn tiền ngày 24 tháng chạp năm 2020 Canh tý. Lúc này bà vẫn cho bà T mượn tiền là vì bà T có thể chấp tài sản là nhà và đất nói trên cho vợ chồng bà.

Nay bà H1 yêu cầu vợ chồng bà T phải trả cho vợ chồng bà tiền vốn tổng cộng là 1.180.000.000đ và tiền lãi theo mức lãi suất 0,83%/tháng kể từ ngày mượn tiền. Nếu không thì bà yêu cầu Toà án giải quyết quyền sử dụng thửa đất số 1575 và ngôi nhà cấp 4 trên thuộc quyền sử dụng, sở hữu của vợ chồng bà và buộc vợ chồng bà T ông H phải giao thửa đất và ngôi nhà nói trên cho vợ chồng bà sử dụng.

- Bị đơn ông La Văn T1 trình bày: Đồng ý như trình bày và yêu cầu của bà H1 và ông không có ý kiến gì thêm.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

+ Bà Nguyễn Thị Li S trình bày: Theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất giữa ông La Văn T1 bà Phan Thị Mỹ H1 và bà là Nguyễn Thị Li S, công chứng tại Văn phòng C1 số 0088, quyền số 01/2023 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 09/01/2023. Tài sản chuyển nhượng là quyền sử dụng thửa đất số 1575, tờ bản đồ số 11, diện tích 905,2m² (Trong đó có: 200m² đất ở và 705,2m² đất trồng cây lâu năm) và ngôi nhà cấp 4 diện tích 168,5m² tại khu phố T, phường H, thị xã H, tỉnh Bình Định đã được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số: CS 02618 ngày 20/12/2019 cho bà Trần Thị Minh T và đã được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thị xã C xác nhận ngày 13/01/2021 đăng ký biến động cho vợ chồng ông La Văn T1 và bà Phan Thị Mỹ H1. Với giá thực tế là 1.400.000.000đ và đã thanh toán xong, nhưng trong hợp đồng chỉ ghi 100.000.000đ. Nay bà yêu cầu Tòa án giải quyết buộc vợ chồng ông H bà T phải giao thửa đất và nhà nói trên cho bà được quyền sử dụng và sở hữu, nếu không thì vợ chồng ông T1 bà H1 phải trả lại cho bà 1.400.000.000đ.

+ Ông Cao Bá T2 trình bày: Văn phòng C nhận được hồ sơ yêu cầu công chứng Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng ông Nguyễn Văn H bà Trần Thị Minh T và vợ chồng ông La Văn T1 bà Phan Thị Mỹ H1. Tài sản chuyển nhượng là quyền sử dụng thửa đất số 1575, tờ bản đồ số 11, diện tích 905,2m² (Trong đó có: 200m² đất ở và 705,2m² đất trồng cây lâu năm) và nhà ở cấp 4, diện tích xây dựng 168,5m² tại khu phố T, phường H, thị xã H, tỉnh Bình Định. Với giá chuyển nhượng là 100.000.000đ (Một trăm triệu đồng). Khi nhận được yêu cầu Văn phòng tiến hành kiểm tra thì thấy yêu cầu giữa các bên là đúng quy định, không thuộc trường hợp không được chuyển dịch tài sản nên Văn phòng đã chứng thực ngày 29/12/2020.

+ Bà Lê Thị Minh T3 trình bày: Văn phòng C1 nhận được hồ sơ yêu cầu công chứng Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng ông La Văn T1 bà Phan Thị Mỹ H1 và bà Nguyễn Thị Li S. Tài sản chuyển nhượng là quyền sử dụng thửa đất số 1575, tờ bản đồ số 11, diện tích 905,2m² (Trong đó có: 200m² đất ở và 705,2m² đất trồng cây lâu năm) và nhà ở cấp 4, diện tích xây dựng 168,5m² tại khu phố T, phường H, thị xã H, tỉnh Bình Định. Với giá chuyển nhượng là 100.000.000đ (Một trăm triệu đồng). Khi nhận được yêu cầu Văn phòng tiến hành kiểm tra thì thấy yêu cầu giữa các bên là đúng quy định, không thuộc trường hợp không được chuyển dịch tài sản nên Văn phòng đã chứng nhận ngày 09/01/2023.

- Người làm chứng ông Đỗ Trọng Q trình bày: Ông có mối quan hệ bà con cô cậu họ với ông H (chồng bà T), không bà con gì với vợ chồng ông T1 bà H1, chỉ quen biết bà H1 vì trước đây ông cũng có lần vay tiền của bà H1 và đã trả xong. Năm 2020 bà T vay tiền của bà H1 số tiền 500.000.000đ với lãi suất 9%/năm, do bà T bận đi dạy học nên nhờ ông cầm tiền đi trả tiền lãi cho bà H1, ông nhớ đã 05 lần ông trả tiền lãi cho bà H1, lần đầu tiên trả 7.500.000đ, 04 lần sau mỗi lần trả 12.000.000đ, tổng cộng là 55.500.000đ. Khi giao tiền bà H1 không viết giấy nhận tiền, bà H1 nói đây là tiền lãi nên không viết giấy tờ, để bà H1 và bà T

nói chuyện với nhau. Cụ thể ngày tháng năm các lần ông giao tiền lãi cho bà H1 nhận, ông không nhớ.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 475/2024/DS-ST ngày 26 tháng 12 năm 2024 của Tòa án nhân dân thị xã Hoài Nhơn quyết định:

1. Tuyên bố vô hiệu Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và nhà ở gắn liền với đất giữa vợ chồng ông Nguyễn Văn H bà Trần Thị Minh T và vợ chồng ông La Văn T1 bà Phan Thị Mỹ H1, công chứng tại Văn phòng C số: 8150, quyền số 01TP/CC-SCC/HĐGD ngày 29/12/2020.

- Buộc vợ chồng ông La Văn T1 bà Phan Thị Mỹ H1 phải giao trả Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số: CS 02618 ngày 20/12/2019 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp và chuyển trả lại cho vợ chồng ông Nguyễn Văn H bà Trần Thị Minh T quyền sử dụng thửa đất số 1575, tờ bản đồ số 11, diện tích 905,2m² (Trong đó có: 200m² đất ở và 705,2m² đất trồng cây lâu năm) và quyền sở hữu ngôi nhà cấp 4 diện tích 168,5m² gắn liền với đất tại khu phố T, phường H, thị xã H, tỉnh Bình Định.

- Buộc vợ chồng ông Nguyễn Văn H bà Trần Thị Minh T phải trả cho vợ chồng ông La Văn T1 bà Phan Thị Mỹ H1 cả vốn và lãi tổng cộng là 1.395.468.000đ (Một tỷ ba trăm chín mươi lăm triệu bốn trăm sáu mươi tám ngàn đồng).

2. Tuyên bố vô hiệu Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất giữa ông La Văn T1 bà Phan Thị Mỹ H1 và bà Nguyễn Thị Li S, công chứng tại Văn phòng C1 số 0088, quyền số 01/2023 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 09/01/2023.

- Buộc vợ chồng ông ông La Văn T1 bà Phan Thị Mỹ H1 phải hoàn trả lại cho bà Nguyễn Thị Li S 1.400.000.000đ (Một tỷ bốn trăm triệu đồng).

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

- Ngày 08/01/2025 nguyên đơn bà Trần Thị Minh T; bị đơn ông La Văn T1; người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Li S có đơn kháng cáo cụ thể:

Bà T kháng cáo chỉ đồng ý trả số nợ 500.000.000 đồng cho vợ chồng ông T1 bà H1.

Ông T1 kháng cáo yêu cầu không hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng ông H bà T và vợ chồng ông T1 bà H1; công nhận quyền sử dụng thửa đất số 1575, tờ bản đồ số 11 và quyền sở hữu nhà trên đất là của vợ chồng ông T1 bà H1. Buộc bà T dọn khỏi nhà, trả lại tài sản trên và tính bồi thường thiệt hại trong thời gian chiếm dụng.

Chị Nguyễn Thị L kháng cáo yêu cầu không hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa chị và chồng ông T1 bà H1. Buộc T dọn khỏi nhà, trả lại tài sản trên và tính bồi thường thiệt hại trong thời gian chiếm dụng.

Kiểm sát viên tham gia phiên tòa phát biểu:

- Về việc tuân theo pháp luật tố tụng: 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;

- Về việc giải quyết vụ án: Đề nghị HĐXX không chấp nhận kháng cáo của các đương sự. Áp dụng khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng Dân sự giữ nguyên bản án sơ thẩm của Tòa án nhân dân thị xã Hoài Nhơn.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Sự vắng mặt của đương sự: Tại phiên tòa vắng mặt Văn phòng C, Văn phòng C1 là những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án không có kháng cáo. Đây là phiên tòa mở lần thứ hai đã được tổng đạt hợp lệ cho các đương sự. Căn cứ theo quy định tại khoản 3 Điều 296 Bộ luật Tố tụng Dân sự thì Tòa án vẫn tiến hành xét xử vụ án.

[2] Xét nội dung kháng cáo của nguyên đơn bà Trần Thị Minh T, bị đơn ông La Văn T1 và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Li S, HĐXX thấy rằng:

[2.1] Căn cứ vào tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án cũng như lời trình bày của các đương sự HĐXX có cơ sở khẳng định vợ chồng bà T đã mượn tiền của vợ chồng bà H1 03 lần tiền tổng cộng là 1.180.000.000đ đến nay chưa trả, cụ thể

+ Lần thứ nhất mượn 600.000.000đ theo Giấy thoả thuận thế chấp sổ đỏ ngày 29/12/2020.

+ Lần thứ hai mượn 80.000.000đ theo Giấy mượn tiền ngày 16/12/2020 âm lịch (là ngày 28/01/2021 dương lịch).

+ Lần thứ ba mượn 500.000.000đ theo Giấy mượn tiền ngày 24 tháng chạp năm Canh tý (là ngày 24/12/2020 âm lịch, ngày 05/02/2021 dương lịch).

Bà T thừa nhận có ký Giấy thoả thuận thế chấp sổ đỏ ngày 29/12/2020 (trên giấy ghi vợ chồng bà H1 có cho vợ chồng bà T mượn 600.000 đồng) và ký giấy mượn 80.000.000 đồng, giấy mượn 500.000.000 đồng nhưng bà T cho rằng thực tế bà chỉ mượn 500.000.000đ theo giấy mượn tiền ngày 24/12/2020 âm lịch (ngày 05/02/2021 dương lịch), bà không thừa nhận số nợ 600.000.000 đồng và 80.000.000 đồng nhưng bà T không có tài liệu chứng cứ chứng minh bà chỉ nợ bà H1 500.000.000 đồng nên HĐXX không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà T chỉ đồng ý trả số nợ 500.000.000 đồng cho vợ chồng ông T1 bà H1.

Về tiền lãi: Bà T thừa nhận đã trả lãi đến tháng 01/2023, chỉ còn nợ từ tháng 02/2023 cho đến ngày xét xử sơ thẩm 26/12/2024 nên cấp sơ thẩm chấp nhận tính lãi 22 tháng (từ tháng 02/2023 đến tháng 12/2024) với mức lãi suất 0,83%/tháng theo số dư nợ gốc 1.180.000.000đ là có cơ sở.

[2.2] Ngày 29/12/2020 vợ chồng bà T đã mượn tiền của vợ chồng bà H1 600.000.000 đồng, hai bên có viết Giấy thoả thuận thế chấp sổ đỏ là Giấy chứng

nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số: CS 02618 ngày 20/12/2019 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp đứng tên bà Trần Thị Minh T. Tuy nhiên, cùng ngày 29/12/2020 giữa vợ chồng ông Nguyễn Văn H bà Trần Thị Minh T và vợ chồng ông La Văn T1 bà Phan Thị Mỹ H1 có ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và nhà ở gắn liền với đất, hợp đồng được công chứng tại Văn phòng C số: 8150, quyền số 01TP/CC-SCC/HĐGD ngày 29/12/2020. Theo hợp đồng vợ chồng ông H bà T chuyển nhượng cho vợ chồng ông T1 bà H1 thửa đất số 1575, tờ bản đồ số 11, diện tích 905,2m² (Trong đó có: 200m² đất ở và 705,2m² đất trồng cây lâu năm) và ngôi nhà cấp 4 diện tích 168,5m² tại khu phố T, phường H, thị xã H, tỉnh Bình Định. Đã được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số: CS 02618 ngày 20/12/2019 cho bà Trần Thị Minh T. Từ khi ký kết hợp đồng đến nay tài sản nhà đất vẫn do vợ chồng ông H bà T quản lý sử dụng. Số tiền chuyển nhượng ghi trong hợp đồng với giá 100.000.000đ là không đúng sự thật và các bên cũng không giao nhận số tiền này mà thực tế việc chuyển nhượng này là để bảo đảm cho việc mượn tiền còn vợ chồng bà T vẫn thực hiện quyền quản lý, sử dụng nhà đất này từ khi ký kết hợp đồng chuyển nhượng năm 2020 cho đến nay. Đồng thời tại phiên tòa phúc thẩm các bên đương sự đều thừa nhận sau khi ký xong hợp đồng chuyển nhượng nhà đất đang thanh chấp, vợ chồng bà H1 và vợ chồng bà T ký thêm Giấy thỏa thuận thế chấp sổ đỏ ngày 29/12/2020 thỏa thuận trong thời hạn 12 tháng mà vợ chồng bà T không trả lãi và gốc đúng thỏa thuận thì thửa đất và nhà đang tranh chấp thuộc quyền sử dụng, sở hữu của vợ chồng bà H1. Do đó, HĐXX có đủ cơ sở xác định việc hai bên ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và nhà ở gắn liền với đất ngày 29/12/2020 chỉ là các giao dịch dân sự giả tạo, nhằm che dấu giao dịch vay và trả lãi theo quy định tại khoản 1 Điều 124, khoản 1 Điều 131 Bộ luật Dân sự năm 2015. Do đó tòa án cấp sơ thẩm tuyên hợp đồng này vô hiệu và buộc vợ chồng ông T1 bà H1 phải chuyển trả lại cho vợ chồng ông H bà T quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà nói trên là có căn cứ, đúng pháp luật.

Đối với Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất giữa ông La Văn T1 bà Phan Thị Mỹ H1 và bà là Nguyễn Thị Li S, công chứng tại Văn phòng C1 số 0088, quyền số 01/2023 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 09/01/2023. Do hợp đồng chuyển nhượng giữa vợ chồng bà T và vợ chồng bà H1 bị vô hiệu và tài sản chuyển nhượng là quyền sử dụng đất và nhà ở gắn liền với đất, chưa được đăng ký biến động sang tên cho bà S tại cơ quan nhà nước theo thẩm quyền, bà S cũng chưa nhận được tài sản nên tài sản chưa chuyển quyền sở hữu cho bà S. Do đó cấp sơ thẩm tuyên xử Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất giữa vợ chồng bà H1 và bà S cũng bị vô hiệu và buộc vợ chồng bà H1 phải hoàn trả trả lại cho số tiền đã nhận của bà S 1.400.000.000đ từ việc chuyển nhượng này là có căn cứ và đúng theo quy định tại khoản 1 Điều 131 Bộ luật Dân sự năm 2015.

[3] Từ những nhận định trên, xét thấy tòa án cấp sơ thẩm đã giải quyết vụ án đúng pháp luật. Tại phiên tòa phúc thẩm bà T, ông T1, bà Li S kháng cáo nhưng không cung cấp được thêm tài liệu, chứng cứ mới nào khác để chứng minh cho yêu cầu

kháng cáo của mình là đúng. Do đó, HĐXX giữ nguyên bản án sơ thẩm của Tòa án nhân dân thị xã Hoài Nhơn là phù hợp với quy định pháp luật.

[4] Án phí dân sự phúc thẩm: Nguyên đơn bà Trần Thị Minh T, bị đơn ông La Văn T1 và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Li S mỗi người phải chịu 300.000 đồng.

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

[6] Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Gia Lai phát biểu ý kiến về việc giải quyết vụ án: Đề nghị HĐXX không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn bà Trần Thị Minh T, bị đơn ông La Văn T1 và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Li S. Áp dụng khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng Dân sự giữ nguyên bản án sơ thẩm của Tòa án nhân dân thị xã Hoài Nhơn là phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử.

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 nguyên đơn bà Trần Thị Minh T, bị đơn ông La Văn T1 và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Li S. Giữ nguyên bản án sơ thẩm số 475/2024/DS-ST ngày 26 tháng 12 năm 2024 của Tòa án nhân dân thị xã Hoài Nhơn, tỉnh Bình Định (Nay là TAND Khu vực 6, tỉnh Gia Lai)

2. Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và nhà ở gắn liền với đất giữa vợ chồng ông Nguyễn Văn H bà Trần Thị Minh T và vợ chồng ông La Văn T1 bà Phan Thị Mỹ H1, công chứng tại Văn phòng C số: 8150, quyền số 01TP/CC-SCC/HĐGD ngày 29/12/2020 vô hiệu.

2.1. Buộc vợ chồng ông La Văn T1 bà Phan Thị Mỹ H1 phải giao trả Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số: CS 02618 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 20/12/2019 đứng tên bà Trần Thị Minh T.

2.2. Vợ chồng ông Nguyễn Văn H bà Trần Thị Minh T được quyền sử dụng thửa đất số 1575, tờ bản đồ số 11, diện tích 905,2m² (Trong đó có: 200m² đất ở và 705,2m² đất trồng cây lâu năm) và quyền sở hữu ngôi nhà cấp 4 diện tích 168,5m² gắn liền với đất tại khu phố T, phường H, thị xã H, 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: CS 02618 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 20/12/2019 đứng tên bà Trần Thị Minh T.

2.3. Buộc vợ chồng ông Nguyễn Văn H bà Trần Thị Minh T phải có nghĩa vụ trả cho vợ chồng ông La Văn T1 bà Phan Thị Mỹ H1 1.395.468.000đ (*Một tỷ ba trăm chín mươi lăm triệu bốn trăm sáu mươi tám ngàn đồng*).

3. Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất giữa ông La Văn T1 bà Phan Thị Mỹ H1 và bà Nguyễn Thị Li S, công chứng tại Văn phòng C1 số 0088, quyển số 01/2023 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 09/01/2023 vô hiệu

Buộc vợ chồng ông ông La Văn T1 bà Phan Thị Mỹ H1 phải hoàn trả lại cho bà Nguyễn Thị Li S 1.400.000.000đ (*Một tỷ bốn trăm triệu đồng*).

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. Án phí dân sự phúc thẩm: Bà Trần Thị Minh T, ông La Văn T1 và bà Nguyễn Thị Li S mỗi người phải chịu 300.000 đồng. Khấu trừ số tiền tạm ứng án phí phúc thẩm bà T, ông T1, bà S đã nộp theo các biên lai thu số 0007111 ngày 17/02/2025, 0007095 ngày 14/02/2025 và 0007096 ngày 14/02/2025 của Chi cục Thi hành án Dân sự thị xã Hoài Nhơn.

6. Về quyền, nghĩa vụ thi hành án:

6.1. 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 của Bộ luật Dân sự 2015.

6.2. 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 của 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..

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

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Gia Lai;
- TAND khu vực 6;
- Phòng thi hành án khu vực 6;
- 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

