

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH GIA LAI**

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

Bản án số 152/2026/DS-PT

Ngày 10/6/2026

*V/v Yêu cầu tuyên bố giao dịch
dân sự vô hiệu và giải quyết hậu
quả pháp lý của giao dịch dân
sự vô hiệu*

**NHÂN DANH NƯỚC CỘNG HÒA 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 Lê Văn Hà.

Các Thẩm phán: Ông Đặng Chí Công và bà Võ Thị Hồng Thu.

- Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Thái Nam, Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Gia Lai.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Gia Lai: Bà Nguyễn Thị Tú Oanh – Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 10 tháng 6 năm 2026, tại Tòa án nhân dân tỉnh Gia Lai xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 32/2026/TLPT-DS ngày 09 tháng 02 năm 2026 về việc “Yêu cầu tuyên bố giao dịch dân sự vô hiệu và giải quyết hậu quả pháp lý của giao dịch dân sự vô hiệu”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 22/2025/DS-ST ngày 04 tháng 12 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực 10 – Gia Lai bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 158/2026/QĐ-PT ngày 16 tháng 4 năm 2026, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Bà Trương Thị H, sinh năm 1966, địa chỉ: Làng Đ, xã Đ, huyện Đ, tỉnh Gia Lai (nay là xã K, tỉnh Gia Lai). Có mặt.

- Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Ông Lê Thanh B, địa chỉ: Số F đường P, phường T, thành phố P, tỉnh Gia Lai (nay là phường P, tỉnh Gia Lai) (theo Hợp đồng ủy quyền do Văn phòng C công chứng ngày 24/11/2023). Vắng mặt.

- Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Bà Nguyễn Thị S, là Luật sư của Công ty L, chi nhánh F tại Gia Lai. Có mặt.

- Bị đơn: Ông Hồ Duy P và bà Phan Thị K, địa chỉ: Thôn C, xã N huyện Đ, tỉnh Gia Lai (nay là xã K, tỉnh Gia Lai). Có mặt.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

Ông Trần Văn T, địa chỉ: Làng Đ, xã Đ, huyện Đ, tỉnh Gia Lai (nay là xã K, tỉnh Gia Lai). Vắng mặt, có đơn đề nghị xét xử vắng mặt.

Người đại diện theo ủy quyền của ông Trần Văn T: Bà Nguyễn Thị Xuân Q, địa chỉ: Số F đường P, phường T, thành phố P, tỉnh Gia Lai (nay là phường P, tỉnh Gia Lai) (theo Hợp đồng ủy quyền do Văn phòng C công chứng ngày 24/11/2023). Vắng mặt.

Bà Trần Thị T4, địa chỉ: Làng Đ, xã Đ, huyện Đ, tỉnh Gia Lai (nay là xã K, tỉnh Gia Lai).

Bà Trần Thị Xuân T1, địa chỉ: Làng Đ, xã Đ, huyện Đ, tỉnh Gia Lai (nay là xã K, tỉnh Gia Lai).

Ông Trần Xuân T2, địa chỉ: Làng Đ, xã Đ, huyện Đ, tỉnh Gia Lai (nay là xã K, tỉnh Gia Lai). Có mặt.

Ông Trần Xuân T3, địa chỉ: Làng Đ, xã Đ, huyện Đ, tỉnh Gia Lai (nay là xã K, tỉnh Gia Lai).

Người đại diện theo ủy quyền của bà Trần Thị T4, bà Trần Thị Xuân T1, ông Trần Xuân T2 và ông Trần Xuân T3: Bà Nguyễn Thị Xuân Q và/hoặc ông Lê Thanh B, địa chỉ: Số F đường P, phường T, thành phố P, tỉnh Gia Lai (nay là phường P, tỉnh Gia Lai) (theo Giấy ủy quyền do Văn phòng C1 công chứng ngày 02/12/2024). Vắng mặt.

Ủy ban nhân dân xã Đ, tỉnh Gia Lai, địa chỉ: Làng Đ, xã Đ, tỉnh Gia Lai. Người đại diện theo pháp luật của Ủy ban nhân dân xã Đ: Ông Đinh O, chức vụ: Chủ tịch Ủy ban nhân dân xã Đ, tỉnh Gia Lai. Vắng mặt.

Người kháng cáo: Nguyên đơn bà Trương Thị H.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

1. Theo bản án sơ thẩm thì nội dung vụ án được tóm tắt như sau:

1.1. Nguyên đơn bà Trương Thị H trình bày

Năm 2003 hộ gia đình ông Trần Văn T được cấp thửa đất số: 55, tờ bản đồ số: 24, diện tích: 12.808 m², tọa lạc tại: xã Đ, huyện Đ, tỉnh Gia Lai theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: W168730 được Ủy ban nhân dân huyện Đ cấp ngày 16/01/2003 do ông Trần Văn T đại diện hộ đứng tên.

Khoảng năm 2015, ông T có vay tiền của vợ chồng ông Hồ Duy P, bà Phan Thị K để phục vụ cho mục đích cá nhân, bà H và các con không hề được biết, khoản tiền đó cũng không dùng chi tiêu cho gia đình. Do ông T không có khả năng trả nợ, lúc này ông P, bà K đã yêu cầu ông T phải ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông P, bà K để đảm bảo cho khoản vay. Tại thời điểm này, hộ gia đình bà H đang thế chấp quyền sử dụng đất thửa đất số 55 tại Ngân hàng Thương mại cổ phần Đ-Chi nhánh P1.

Ông P, bà K biết vậy đã đưa tiền cho ông T đi xóa thế chấp đăng ký ngày 13/8/2015, việc xóa thế chấp nhằm mục đích lấy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất về để các bên ký hợp đồng chuyển nhượng nhằm đảm bảo cho khoản vay.

Ngày 24/6/2016, ông T và ông P, bà K đã đến Ủy ban nhân dân xã Đ lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 43 quyền số 01 TP/CC-SCT/HDGD đối với thửa đất số: 55, tờ bản đồ: 24, tọa lạc tại xã Đ, huyện Đ, tỉnh Gia Lai. Hai bên không thỏa thuận mua bán tài sản gắn liền với đất, không thực hiện việc trả tiền, giao tài sản mua bán. Việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất chỉ trên giấy tờ nhằm bảo đảm cho khoản vay và chưa bàn giao tài sản trên đất và đất.

Ngày 12/7/2016, ông Hồ Duy P, Phan Thị K được Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh G-Chi nhánh huyện Đ cập nhật chỉnh lý, biến động quyền sử dụng đất theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số W168730.

Việc ông T tự ý chuyển nhượng cho ông P, bà K thửa đất số 55, diện tích 12.808m² thì ông T không có trao đổi bàn bạc, thống nhất ý chí với các thành viên trong hộ gia đình cùng ký tên là không đúng với quy định của pháp luật.

Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 30/6/2016, số chứng thực 43 quyền số 01-TP/CC-SCT/HDGD được xác lập tại Ủy ban nhân dân xã Đ chỉ nhằm che giấu hợp đồng vay tài sản giữa ông T với ông P, bà K.

Quá trình vay mượn tiền, rút sổ trong Ngân hàng ra rồi ký hợp đồng chuyển nhượng giữa ông T, ông P và bà K thì bà H và những thành viên trong hộ không hề hay biết, chỉ cho đến khi bà K đến đất của bà H đòi sử dụng thì bà H mới được biết sự việc này. Bà H và những thành viên trong hộ đã rất nhiều lần yêu cầu ông P, bà K trả lại quyền sử dụng đất, còn về khoản nợ với ông T thì ông T tự chịu trách nhiệm. Nhưng ông P, bà K không đồng ý thay vào đó còn lợi dụng giao dịch này để thu hoạch cà phê trên đất của của hộ gia đình. Bà H đã nhiều lần kiến nghị đến chính quyền địa phương nhưng không được giải quyết.

Do vậy, bà Trương Thị H yêu cầu Tòa án giải quyết:

- Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất giữa ông Trần Văn T, bà Trương Thị H với ông Hồ Duy P, bà Phan Thị K được chứng thực số 43 quyền số 01 -TP/CC-SCT/HDGD ngày 30/6/2016 tại Ủy ban nhân dân xã Đ vô hiệu.

- Yêu cầu giải quyết hậu quả pháp lý của giao dịch dân sự vô hiệu, buộc ông Hồ Duy P và bà Phan Thị K phải trả lại toàn bộ diện tích 12.808m², thuộc thửa đất số 55, tờ bản đồ số 24, tại xã Đ, huyện Đ, tỉnh Gia Lai, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: W168730 được Ủy ban nhân dân huyện Đ cấp ngày 16/01/2003 cấp cho hộ ông Trần Văn T.

Tại phiên tòa sơ thẩm, nguyên đơn thay đổi nội dung khởi kiện đối với phần yêu cầu giải quyết hậu quả pháp lý của giao dịch dân sự vô hiệu và chỉ yêu cầu bị đơn phải trả lại diện tích 4.000m², thuộc thửa đất số 55, tờ bản đồ số 24,

tại: xã Đ, huyện Đ, tỉnh Gia Lai, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: W168730 được Ủy ban nhân dân huyện Đ cấp ngày 16/01/2003 cấp cho hộ ông Trần Văn T.

1.2. Bị đơn ông Hồ Duy P và bà Phan Thị K trình bày

Ngày 24/6/2016, ông Trần Văn T và bà Trương Thị H đã chuyển nhượng cho ông Hồ Duy P, bà Phan Thị K quyền sử dụng đất thuộc thửa đất số 55, tờ bản đồ số 24, diện tích: 12.808m², tọa lạc tại xã Đ, huyện Đ (theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số W168730 được UBND huyện Đ cấp ngày 16-01-2003) và đã công chứng tại Ủy ban nhân dân xã Đ vào ngày 30/6/2016. Ông P, bà K đã giao tiền đầy đủ và ông T đã làm thủ tục sang tên cho ông Hồ Duy P, bà Phan Thị K. Do vậy, ông P, bà K không đồng ý tuyên bố hợp đồng vô hiệu theo yêu cầu của nguyên đơn.

1.3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ có liên quan ông Trần Văn T trình bày

Ông T đồng ý với nội dung yêu cầu của bà Trương Thị H.

1.4. Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập là bà Trần Thị T4, bà Trần Thị Xuân T1, ông Trần Xuân T2 và ông Trần Xuân T3 trình bày

Năm 2003, hộ gia đình ông Trần Văn T được Ủy ban nhân dân huyện Đ cấp cho hộ gia đình thửa đất số: 55, tờ bản đồ số: 24, diện tích: 12.808 m², tọa lạc tại: xã Đ, huyện Đ, tỉnh Gia Lai, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: W168740 được Ủy ban nhân dân huyện Đ cấp ngày 16/01/2003 do ông Trần Văn T đại diện hộ đứng tên. Tại thời điểm cấp giấy chứng nhận, hộ gia đình ông Trần Văn T có các thành viên sau:

- Ông Trần Văn T, sinh năm: 1967;
- Bà Trương Thị H, sinh năm: 1967;
- Bà Trần Thị Xuân T4 (Trần Thị T4), sinh năm: 1992;
- Bà Trần Thị Xuân T1, sinh năm: 1994;
- Ông Trần Xuân T2, sinh năm: 1996;
- Ông Trần Xuân T3, sinh năm: 2000.

Năm 2015, ông T có vay tiền của vợ chồng ông Hồ Duy P, bà Phan Thị K để phục vụ cho mục đích cá nhân, các thành viên trong hộ không hề được biết, khoản tiền đó cũng không dùng chi tiêu cho gia đình. Do ông T không xoay được tiền để trả nợ, lúc này ông P, bà K đã yêu cầu ông T phải ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông P, bà K để đảm bảo cho khoản vay.

Ngày 30/6/2016, ông T và ông P, bà K đã ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số: 55, tờ bản đồ: 24, tọa lạc tại xã Đ, huyện Đ, tỉnh Gia Lai, do UBND xã Đ chứng thực số 43 quyền số 01 TP/CC-SCT/HĐGD. Hai bên không thỏa thuận mua bán tài sản gắn liền với đất, không

thực hiện việc trả tiền, giao tài sản mua bán. Tại thi điểm ký hợp đồng chuyển nhượng không có sự thỏa thuận và không có sự đồng ý của tất cả thành viên trong hộ gia đình là vi phạm quy định về định đoạt tài sản chung.

Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 30/6/2016, số chứng thực 43 quyền số 01-TP/CC-SCT/HDGD được xác lập tại Ủy ban nhân dân xã Đ chỉ nhằm che giấu hợp đồng vay tài sản giữa ông T với ông P, bà K là vi phạm quy định về định đoạt tài sản chung của hộ gia đình.

Do vậy, yêu cầu Tòa án tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất giữa ông Trần Văn T, bà Trương Thị H với ông Hồ Duy P, bà Phan Thị K được chứng thực số 43 quyền số 01-TP/CC-SCT/HDGD ngày 30/6/2016 tại Ủy ban nhân dân xã Đ vô hiệu.

1.5. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ủy ban nhân dân xã Đ, tỉnh Gia Lai trình bày

Vào năm 2016, có việc ông Trần Văn T và bà Trương Thị H chuyển nhượng cho ông Hồ Duy P và bà Phan Thị K thửa đất số 55, tờ bản đồ số 24, đất đã có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số W168730. Khi lên Ủy ban nhân dân xã Đ chứng thực thì do thiếu chữ ký của bà H nên Ủy ban nhân dân xã đã trả về. Sau đó ông T đem hợp đồng lên có chữ ký đầy đủ các bên nên UBND xã đã chứng thực theo quy định. Sau khi chứng thực xong, Ủy ban nhân dân xã C với các bên có xuống vị trí đất để tiến hành đo đạc cắm mốc cho các bên, lúc đó có đầy đủ bên mua và bên bán là ông T, bà H, ông P, bà K. Vị trí mốc giới do các bên chỉ. Sau khi cắm mốc, các bên đã bàn giao đất cho nhau và không ai có ý kiến gì.

2. Giải quyết của Tòa án cấp sơ thẩm

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 22/2025/DS-ST ngày 04 tháng 12 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực 10 – Gia Lai đã quyết định:

Áp dụng các điều 26, 35, 39, 147, 157, 165 và 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

Áp dụng Điều 116, Điều 117, Điều 119, Điều 122, Điều 123, Điều 129, Điều 132, Điều 500, Điều 501, Điều 502 và Điều 503 của Bộ luật Dân sự năm 2015;

Áp dụng Điều 167 và Điều 188 của Luật Đất đai năm 2013;

Áp dụng Án lệ số 04/2016/AL được Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao thông qua ngày 06 tháng 4 năm 2016 và được công bố theo Quyết định số 220/QĐ-CA ngày 06 tháng 4 năm 2016 của Chánh án Tòa án nhân dân tối cao.

Áp dụng vào Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội.

Xử:

1. Không chấp nhận toàn bộ nội dung khởi kiện của nguyên đơn bà Trương Thị H và yêu cầu độc lập của những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan gồm bà Trần Thị T4; bà Trần Thị Xuân T1; ông Trần Xuân T2; ông Trần Xuân T3 về việc yêu cầu tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất đối với thửa đất số 55; tờ bản đồ số 24; diện tích 12.808m² giữa ông Trần Văn T, bà Trương Thị H với ông Hồ Duy P, bà Phan Thị K được chứng thực số 43 quyền số 01-TP/CC-SCT/HDGD ngày 30/6/2016 tại Ủy ban nhân dân xã Đ vô hiệu và không chấp nhận nội dung yêu cầu giải quyết hậu quả hợp đồng vô hiệu đối với việc yêu cầu ông Hồ Duy P và bà Phan Thị K phải trả lại 4.000m² diện tích đất thuộc thửa đất số 55, tờ bản đồ số 24, tại: xã Đ, tỉnh Gia Lai, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: W168730 được Ủy ban nhân dân huyện Đ cấp ngày 16/01/2003 cho hộ ông Trần Văn T đã đăng ký sang tên cho ông Hồ Duy P, bà Phan Thị K ngày 12/7/2016.

2. Về án phí:

Buộc bà Trương Thị H phải chịu 300.000 đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm đối với yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu không được chấp nhận và 28.000.000 đồng tiền án phí dân sự đối yêu cầu giải quyết hậu quả của giao dịch dân sự vô hiệu không được chấp nhận; được khấu trừ số tiền 5.300.000 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0010129 ngày 17/11/2023 và số 0010546 ngày 16/5/2024 của Chi cục Thi hành dân sự huyện Đ, tỉnh Gia Lai (Nay là Phòng Thi hành án dân sự khu vực 10-Gia Lai). Như vậy, bà H còn phải nộp tổng cộng là 23.000.000 đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm.

Buộc những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan gồm: Trần Thị T4, Trần Thị Xuân T1, Trần Xuân T2 và Trần Xuân T3 phải chịu 300.000 đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm; được khấu trừ số tiền 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0010712 ngày 03/12/2024 của Chi cục Thi hành dân sự huyện Đ, tỉnh Gia Lai (Nay là Phòng Thi hành án dân sự khu vực 10-Gia Lai). Như vậy, những người này đã nộp xong tiền án phí dân sự sơ thẩm.

3. Về chi phí tố tụng: Chi phí Tòa án tiến hành xem xét, thẩm định tại chỗ hết 10.600.000 đồng, bà Trương Thị H đã nộp xong tiền chi phí tố tụng.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên quyền kháng cáo của các đương sự theo quy định của pháp luật.

3. Về kháng cáo

Ngày 11/12/2025, nguyên đơn bà Trương Thị H kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm số 22/2025/DS-ST ngày 04 tháng 12 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực 10 – Gia Lai.

Bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan không kháng cáo.

Bản án không bị kháng nghị.

4. Diễn biến tại phiên tòa

- Nguyên đơn và người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn đề nghị xem xét các chứng cứ xác định hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Trần Văn T, bà Trương Thị H và ông Hồ Duy P, bà Phan Thị K là hợp đồng giả cách, nhằm che dấu giao dịch vay tiền; xác định có chuyển nhượng cho bị đơn phần đất có diện tích 08 sào, không chuyển nhượng đối với phần đất 04 sào còn lại; giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu, buộc bị đơn trả cho nguyên đơn phần đất có diện tích 04 sào đất trong tổng diện tích 12.818m².

- Bị đơn giữ nguyên ý kiến trình bày, không đồng ý với lời trình bày của nguyên đơn.

- Các đương sự không tự thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

5. Kiểm sát viên phát biểu ý kiến

Về việc tuân theo pháp luật của người tiến hành tố tụng: Đảm bảo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Tại phiên tòa, thành phần Hội đồng xét xử đúng quy định của pháp luật, các thủ tục khai mạc phiên tòa và các thủ tục khác được Hội đồng xét xử và Chủ tọa phiên tòa điều hành đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Việc chấp hành pháp luật của những người tham gia tố tụng: Từ khi Tòa án thụ lý vụ án cũng như tại phiên tòa ngày hôm nay, các bên đã thực hiện các quyền và nghĩa vụ của mình theo đúng quy định tại các Điều 70, 71 và Điều 234 Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về việc giải quyết vụ án: Không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Về án phí: Nguyên đơn bà Trương Thị H phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về thủ tục tố tụng:

Nguyên đơn bà Trương Thị H khởi kiện bị đơn ông Hồ Duy P và bà Phan Thị K yêu cầu tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất giữa ông Trần Văn T, bà Trương Thị H và ông Hồ Duy P, bà Phan Thị K đối với thửa đất số 55, tờ bản đồ 24, tại xã Đ, huyện Đ, tỉnh Gia Lai đã lập và công chứng tại Ủy ban nhân dân xã Đ Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 43 quyền số 01 TP/CC-SCT/HĐGD ngày 30/6/2016 vô hiệu và yêu cầu Tòa án giải quyết hậu quả pháp lý của giao dịch dân sự vô hiệu nên vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án theo quy định tại khoản 3 Điều 26, Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự. Tòa án cấp sơ thẩm đã thụ lý, giải quyết vụ án, xác định đúng quan hệ pháp luật tranh chấp; xác định đúng và đầy đủ người tham gia tố tụng theo đúng quy định của pháp luật.

Đơn kháng cáo của người kháng cáo trong hạn luật định và đã nộp tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm nên được xem xét theo trình tự phúc thẩm.

[2] Xét kháng cáo của nguyên đơn bà Trương Thị H, thấy rằng:

[2.1] Đối với yêu cầu tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất giữa ông Trần Văn T, bà Trương Thị H và ông Hồ Duy P, bà Phan Thị K vô hiệu, thấy:

Nguyên đơn cho rằng việc chuyển nhượng nhằm mục đích che dấu giao dịch vay tiền giữa ông T với bà K, ông P nhưng không đưa ra được tài liệu, chứng cứ chứng minh cho việc vay tiền, mặt khác bị đơn không thừa nhận vấn đề này nên lời trình bày của nguyên đơn là không có căn cứ.

Đối với việc nguyên đơn cho rằng hợp đồng chuyển nhượng vi phạm điều cấm của pháp luật vì thửa đất là tài sản hộ gia đình nhưng ông T tự ý lập hợp đồng chuyển nhượng mà không có sự đồng ý bà H và các con, giả chữ ký bà H, thấy:

- Tại Giấy xác nhận đất không tranh chấp ghi ngày 13-02 có chữ ký và ghi tên “Trương Thị H” (bút lục số 165) thể hiện:

“Tôi tên: Trương Thị H

Bên mua: Phan Thị K

Hai bên đã thỏa thuận nhất trí ranh giới từ 7 cây cà xuống. Còn tổng diện tích của cô khuyến là 8 sào đúng, nếu sau này ai có tranh chấp thì gia đình tôi chịu hoàn toàn trách nhiệm trước pháp luật và sẽ trả lại đất cho đủ 8 sào.”.

- Tại Giấy bán đất ghi ngày 06/02/2017 có chữ ký và ghi tên của “Người bán” là “Trương Thị H”, “Người mua” là “Phan Thị K” và “Con” là “Trần Xuân T2” và “Trần Xuân T3” (bút lục số 164) thể hiện:

“Hôm nay ngày 6-2-2017

Tôi tên: Trương Thị H

Quê quán: Tây Sơn Bình Định

Trú quán Thôn Đê Đoa xã Đăk Sơ Mei

Trước đây tôi có mua 1 mảnh rẫy thuộc thôn Đ với diện tích 12.808m² đã trồng cà vào kinh doanh. Nay vì điều kiện khó khăn nên tôi bán bớt 8 sào cho cô K ở Đội 4 thôn C xã M. Gia đình tôi đã thống nhất bán với giá tiền là 70.000 1 sào. Tổng số tiền là 560.000.

Vậy tôi viết giấy thỏa thuận 2 bên. Nếu sau này ai có tranh chấp với gia đình tôi xin chịu hoàn toàn trách nhiệm trước pháp luật.”.

- Tại Biên bản làm việc ngày 18/11/2025 (bút lục số 192), bà H thừa nhận chữ ký và chữ viết “Trương Thị H” trong Giấy xác nhận đất không tranh chấp ghi ngày 13-02 và Giấy bán đất ghi ngày 06/02/2017 do bà H ký và viết.

- Tại văn bản ngày 26/9/2025 của Ủy ban nhân dân xã Đ, tỉnh Gia Lai (bút lục số 167) thể hiện:

“.....Khi lên Ủy ban nhân dân xã Đ chứng thực thì do thiếu chữ ký của bà H nên Ủy ban nhân dân xã đã trả về. Sau đó ông T đem hợp đồng lên có chữ ký đầy đủ các bên nên UBND xã đã chứng thực theo quy định.

Sau khi chứng thực xong, Ủy ban nhân dân xã C với các bên có xuống vị trí đất để tiến hành đo đạc cắm mốc cho các bên, lúc đó có đầy đủ bên mua và bên bán là ông T, bà H, ông P, bà K. Vị trí mốc giới do các bên chỉ.

Sau khi cắm mốc, các bên đã bàn giao đất cho nhau và không ai có ý kiến gì.”.

- Tại biên bản thẩm định tại chỗ ngày 15/5/2025 (bút lục số 128 – 129), thể hiện ông P và bà K là người đang quản lý, sử dụng phần diện tích đất mà ông, bà nhận chuyển nhượng.

Mặt khác xét các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, thì thấy rằng các chứng cứ đều thể hiện bị đơn đã nhận đất, sử dụng đất ổn định lâu dài từ thời điểm nhận chuyển nhượng cho đến nay, đã trồng cây lâu năm trên đất. Do vậy, không thể nói là không có việc chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất nêu trên giữa nguyên đơn và bị đơn.

Như vậy, mặc dù việc Ủy ban nhân dân xã Đ chứng thực hợp đồng mà không có mặt của bà H ký vào hợp đồng là vi phạm pháp luật nhưng không làm thay đổi bản chất nội dung sự việc, phù hợp với ý chí của các bên, có căn cứ xác định bà H và ông T đã nhận đủ số tiền theo thỏa thuận 560.000.000 đồng; ông P và bà K đã nhận và quản lý, sử dụng thửa đất công khai; bà H và các con là ông T2 và ông T3 biết mà không có ý kiến phản đối gì nên bà H đồng ý với việc chuyển nhượng thửa đất là phù hợp với quy định pháp luật, phù hợp với Án lệ số 04/2016/AL của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao. Do vậy, không có căn cứ chấp nhận ý kiến do nguyên đơn đưa ra, Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có căn cứ.

[2.2] Đối với yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất bị tuyên bố vô hiệu

Từ những phân tích tại mục [2.1] có căn cứ xác định Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất giữa ông Trần Văn T, bà Trương Thị H với ông Hồ Duy P, bà Phan Thị K được chứng thực số 43 quyền số 01-TP/CC-SCT/HDGD ngày 30/6/2016 tại Ủy ban nhân dân xã Đ là có hiệu lực nên yêu cầu của nguyên đơn về việc giải quyết hậu quả của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất bị tuyên bố vô hiệu là không có căn cứ.

Từ những phân tích trên, không có căn cứ chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn bà Trương Thị H, cần giữ nguyên bản án sơ thẩm.

[3] Về án phí

Do yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn không được chấp nhận nên nguyên đơn phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308, Điều 26, Điều 35, Điều 39, Điều 147, Điều 157, Điều 165 và Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

Áp dụng Điều 116, Điều 117, Điều 119, Điều 122, Điều 123, Điều 129, Điều 132, Điều 500, Điều 501, Điều 502 và Điều 503 của Bộ luật Dân sự năm 2015;

Áp dụng Điều 167 và Điều 188 của Luật Đất đai năm 2013;

Áp dụng Án lệ số 04/2016/AL được Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao thông qua ngày 06 tháng 4 năm 2016 và được công bố theo Quyết định số 220/QĐ-CA ngày 06 tháng 4 năm 2016 của Chánh án Tòa án nhân dân tối cao.

Áp dụng vào Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội.

1. Không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn bà Trương Thị H.

2. Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 22/2025/DS-ST ngày 04 tháng 12 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực 10 – Gia Lai, giữa nguyên đơn bà Trương Thị H và bị đơn ông Hồ Duy P, bà Phan Thị K về việc “Yêu cầu tuyên bố giao dịch dân sự vô hiệu và giải quyết hậu quả pháp lý của giao dịch dân sự vô hiệu”.

Tuyên xử:

3. Không chấp nhận toàn bộ nội dung khởi kiện của nguyên đơn bà Trương Thị H và yêu cầu độc lập của những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan gồm bà Trần Thị T4; bà Trần Thị Xuân T1; ông Trần Xuân T2; ông Trần Xuân T3 về việc yêu cầu tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất đối với thửa đất số 55; tờ bản đồ số 24; diện tích 12.808m² giữa ông Trần Văn T, bà Trương Thị H với ông Hồ Duy P, bà Phan Thị K được chứng thực số 43 quyền số 01-TP/CC-SCT/HDGD ngày 30/6/2016 tại Ủy ban nhân dân xã Đ vô hiệu và không chấp nhận nội dung yêu cầu giải quyết hậu quả hợp đồng vô hiệu đối với việc yêu cầu ông Hồ Duy P và bà Phan Thị K phải trả lại 4.000m² diện tích đất thuộc thửa đất số 55, tờ bản đồ số 24, tại: xã Đ, tỉnh Gia Lai, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: W168730 được Ủy ban nhân dân huyện Đ cấp ngày 16/01/2003 cho hộ ông Trần Văn T đã đăng ký sang tên cho ông Hồ Duy P, bà Phan Thị K ngày 12/7/2016.

5. Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản: Chi phí Tòa án tiến hành xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản là 10.600.000 đồng, bà Trương Thị H đã nộp đủ.

6. Về án phí:

6.1. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Buộc bà Trương Thị H phải chịu 300.000 (ba trăm nghìn) đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm đối với yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng

đất vô hiệu không được chấp nhận và 28.000.000 (hai mươi tám triệu) đồng tiền án phí dân sự đối yêu cầu giải quyết hậu quả của giao dịch dân sự vô hiệu không được chấp nhận; được trừ số tiền 5.300.000 (năm triệu ba trăm nghìn) đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0010129 ngày 17/11/2023 và số 0010546 ngày 16/5/2024 của Chi cục Thi hành dân sự huyện Đ, tỉnh Gia Lai (Nay là Phòng Thi hành án dân sự khu vực 10-Gia Lai). Bà H còn phải nộp 23.000.000 (hai mươi ba triệu) đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm.

Buộc những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan gồm: Trần Thị T4, Trần Thị Xuân T1, Trần Xuân T2 và Trần Xuân T3 phải chịu 300.000 đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm; được khấu trừ số tiền 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0010712 ngày 03/12/2024 của Chi cục Thi hành dân sự huyện Đ, tỉnh Gia Lai (Nay là Phòng Thi hành án dân sự khu vực 10 - Gia Lai).

Buộc bà Trần Thị T4, bà Trần Thị Xuân T1, ông Trần Xuân T2 và ông Trần Xuân T3 phải chịu 300.000 (ba trăm nghìn) đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm, được trừ toàn bộ vào số tiền 300.000 (ba trăm nghìn) đồng tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0010712 ngày 03/12/2024 của Chi cục Thi hành dân sự huyện Đ, tỉnh Gia Lai (nay là Phòng Thi hành án dân sự khu vực 10-Gia Lai). Bà Trần Thị T4, bà Trần Thị Xuân T1, ông Trần Xuân T2 và ông Trần Xuân T3 đã nộp đủ.

6.2. Về án phí dân sự phúc thẩm

Bà Trương Thị H phải chịu 300.000 (ba trăm nghìn) đồng tiền án phí dân sự phúc thẩm, được trừ toàn bộ vào số tiền 300.000 (ba trăm nghìn) đồng tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0007226 ngày 30/12/2025 của Thi hành dân sự tỉnh Gia Lai.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các điều 6, 7, 7a, 7b và 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.

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

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Gia Lai;
- Đường sự;
- TAND khu vực 10 – Gia Lai;
- Phòng THADS khu vực 10 – Gia Lai;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Lê Văn Hà

