TÒA ÁN NHÂN DÂN **TỈNH QUẢNG TRỊ**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 08/2026/DS-PT
Ngày: 20 - 01 - 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 QUẢNG TRỊ

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Thái Sơn

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Thanh Hải và ông Dương Viết Hải

- ***Thư ký phiên tòa***: Ông Hoàng Đình Vương Vũ - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Trị.

- ***Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Quảng Trị tham gia phiên tòa***: Bà Nguyễn Thị Diệu Thuý - Kiểm sát viên.

Ngày 20 tháng 01 năm 2026, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Trị mở phiên tòa công khai xét xử vụ án dân sự phúc thẩm thụ lý số 82/2025/TLPT-DS ngày 03 tháng 11 năm 2025 về việc *"Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất"*.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 22/2025/DS-ST ngày 24 tháng 9 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực 1, tỉnh Quảng Trị bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 83/2025/QĐ-PT ngày 05 tháng 12 năm 2025 của Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Trị, quyết định hoãn phiên tòa số 366/2025/QĐ-ST ngày 26/12/2025, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông Lê Đại D, sinh năm 1985 và bà Trần Thị Thúy V, sinh năm 1990; Địa chỉ: Tổ dân phố Q, xã N, tỉnh Quảng Trị). Ông D có mặt, bà V có đơn xin vắng mặt.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Bà Hồ Thị Thùy T, sinh năm 1995; Địa chỉ: Số A D, phường Đ, tỉnh Quảng Trị (văn bản uỷ quyền ngày 14/10/2025). Bà T có mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Ông Dương Văn T1 - Luật sư của Công ty L1 thuộc Đoàn Luật sư tỉnh Q; Địa chỉ: Số A D, phường Đ, tỉnh Quảng Trị. Ông T1 có mặt.

2. Bị đơn: Ông Trần Quang P, sinh năm 1987 và bà Lê Thị Thanh T2, sinh năm 1989; Địa chỉ: Tổ dân phố Q, xã N, tỉnh Quảng Trị. Ông P có mặt, bà T2 có đơn xin vắng mặt.

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

- Ông Lê Quang T3, sinh năm 1968 và bà Lê Thị Thanh H, sinh năm 1984; Địa chỉ: Tổ dân phố B, phường Đ, tỉnh Quảng Trị. Đều vắng mặt.

- Ông Trần Văn L - Công chứng viên Văn phòng C; Địa chỉ: Số A đường P, phường Đ, tỉnh Quảng Trị. Có đơn xin vắng mặt.

4. Người kháng cáo: Ông Lê Đại D và bà Trần Thị Thúy V là nguyên đơn trong vụ án.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

** Theo nội dung đơn khởi kiện, lời khai trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn ông Lê Đại D và bà Trần Thị Thúy V trình bày:*

Ngày 15/10/2016, gia đình ông Lê Đại D bà Trần Thị Thúy V và gia đình ông Trần Quang P và bà Lê Thị Thanh T2 có thoả thuận với nhau về việc chuyển nhượng diện tích tích đất 147m² (tức ½ diện tích đất) tại thửa số 84, tờ bản đồ số 39, địa chỉ tại Tổ dân phố Q, thị trấn N, huyện B, tỉnh Quảng Bình với giá chuyển nhượng là 150.000.000 đồng. Vì ông P là anh trai của bà Trần Thị Thúy V nên các bên chỉ tiến hành lập Giấy bán đất, có chữ ký các bên không có công chứng, chứng thực. Thời điểm này Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của thửa đất số 84, tờ bản đồ số 39 đang được ông P và bà T2 thế chấp tại Ngân hàng Á chi nhánh Q nên không thể tách thửa để chuyển nhượng. Do vậy, sau khi giao đủ tiền cho ông P và bà T2, gia đình ông D đã tiến hành xây dựng nhà ở với diện tích 123,2m² (chiều ngang 7,0m và chiều dài 18m) ngay trên phần đất mà ông P và bà T2 thoả thuận chuyển nhượng. Hiện nay, gia đình ông D vẫn đang sinh sống ổn định trên phần diện tích đất này.

Sau khi nhận đất và xây dựng nhà ở, vợ chồng ông D được biết ông P và bà T2 cần vốn để kinh doanh, vì là anh em nên gia đình ông D đã đồng ý để ông P cập nhật biến động ngôi nhà của mình vào Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS 430738, do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Q cấp ngày 10/9/2019 và tiếp tục cho ông P bà T2 đứng tên mà không tách thửa chuyển nhượng để tạo điều kiện cho ông P và bà T2 vay vốn tại Ngân hàng. Do đó, ngày 20/6/2019 các bên đã tiến hành lập thêm một Giấy thoả thuận về việc chuyển nhượng Quyền sử dụng đất với nội dung ghi rõ *"...Bên B (tức ông P và bà T2) không được quyền mua bán, chuyển nhượng số diện tích đất mà bên B đã bán cho bên A (tức gia đình ông D) với bất cứ cá nhân hay tổ chức nào khác..."* và sau khi tất toán xong khoản vay tại Ngân hàng, ông P và bà T2 phải tiến hành làm thủ tục tách thửa để chuyển nhượng cho gia đình ông D như đã thoả thuận.

Đến đầu năm 2024, ông D biết được thông tin ông P và bà T2 do làm ăn thua lỗ nên đã chuyển nhượng thửa đất số 84, tờ bản đồ số 39 cho vợ chồng ông Lê Quang T3 và bà Lê Thị Thanh H vào ngày 01/4/2022 theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất số 2786 tại Văn phòng C để cấn trừ số nợ 836.000.000 đồng mà ông P bà T2 nợ của ông T3 và bà H dùng để trả nợ cho Ngân hàng và vợ chồng ông T3 và bà H đã đến Chi nhánh Văn phòng đăng ký Quyền sử dụng đất huyện B để làm thủ tục cập nhật sang tên vào Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mà ông P và bà T2 không hề biết.

Nay nhận thấy, quyền và lợi ích hợp pháp của mình bị xâm phạm, ông D bà V yêu cầu Toà án xem xét, giải quyết:

- Công nhận Hợp đồng chuyển nhượng 147m² đất thuộc thửa số 84, tờ bản đồ số 39, địa chỉ tại Tổ dân phố Q, thị trấn N, huyện B, tỉnh Quảng Bình giữa bên chuyển nhượng là ông Trần Quang P và bà Lê Thị Thanh T2 và bên nhận chuyển nhượng là ông Lê Đại D và bà Trần Thị Thúy V là hợp pháp.

- Buộc ông P và bà T2 phải thực hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với diện tích đất 147m² thuộc thửa số 84, tờ bản đồ số 39, địa chỉ tại Tổ dân phố Q, thị trấn N, huyện B, tỉnh Quảng Bình theo như thoả thuận của các bên vào ngày 15/10/2016 và công nhận nhà cấp 4 được ký hiệu là nhà riêng lẻ 1 là của ông Lê Đại D và bà Trần Thị Thúy V.

- Yêu cầu Toà án tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất số 2786, quyển số 04/2022 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 01/4/2022 tại Văn phòng C giữa ông Trần Quang P bà Lê Thị Thanh T2 và ông Lê Quang T3 bà Lê Thị Thanh H là vô hiệu.

- Giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu: Đề nghị các bên bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan tự giải quyết với nhau.

** Quá trình giải quyết vụ án tại các Bản tự khai, Biên bản hòa giải và tại phiên toà phúc thẩm, bị đơn ông Trần Quang P trình bày:*

Ông thừa nhận những nội dung trình bày của nguyên đơn là hoàn toàn đúng. Gia đình ông P nhất trí đồng ý với các yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Gia đình ông cũng đã liên hệ với ông T3 và bà H để thoả thuận trả lại số tiền nợ 836.000.000 đồng để nhận lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã chuyển nhượng cho ông T3 bà H, sau đó sẽ tiến hành tách thửa để chuyển nhượng diện tích đất 147m² cho ông D và bà V theo như thoả thuận. Tuy nhiên ông T3 và H không đồng ý. Vậy nên ông P đề nghị nguyên đơn tạo điều kiện, cho gia đình thời gian để thoả thuận với ông T3 và bà H.

Liên quan đến giấy vay tiền ngày 31/3/2022 giữa vợ chồng ông và ông T3 bà H tại Ngân hàng thương mại cổ phần Á chi nhánh Quảng Bình, ông P trình bày cụ thể như sau: Năm 2022, ông có vay tại ngân hàng Á số tiền 836.000.000 đồng, mặc dù đã đến hạn trả nợ nhưng do tình hình làm ăn khó khăn nên ông đã vay của ông T3 bà H số tiền nêu trên để trả nợ cho ngân hàng. Các bên thống nhất thỏa thuận, thời hạn vay là 01 năm, kể từ ngày 31/3/2022. Để đảm bảo cho khoản vay này, các bên đã đồng ý ký kết Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất số 2786, quyển số 04/2022 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 01/4/2022 tại Văn phòng C. Trong Giấy vay tiền ghi rõ, nếu đến hạn trả nợ (tức ngày 31/3/2023) vợ chồng ông P không trả đủ nợ gốc và lãi thì ông T3 bà H có quyền định đoạt thửa đất số 84, tờ bản đồ số 39 theo đúng như Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã ký kết. Tuy nhiên, đến đầu năm 2023, ông P liên hệ để trả nợ thì được ông T3 bà H thông báo số tiền gốc và lãi đã lên tới 1.730.000.000 (một tỷ, bảy trăm ba mươi triệu đồng), và được biết ông T3 bà H đã tiến hành làm thủ tục sang tên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của thửa đất số 84, tờ bản đồ số 39 tại cơ quan có thẩm quyền. Vì quen biết nên ông P đã đề nghị được thỏa thuận, ông T3 bà H cân đối lại số nợ gốc và lãi để ông P tiến hành trả nợ và nhận lại đất. Nhưng từ đó cho đến nay các bên không thể thỏa thuận được. Nên ông P cũng đề nghị Tòa án xem xét tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất số 2786, quyển số 04/2022 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 01/4/2022 tại Văn phòng C là vô hiệu để ông tiến hành tách thửa, chuyển nhượng một phần đất trong thửa 84, tờ bản đồ số 39 cho nguyên đơn. Về hậu quả pháp lý đối với trường hợp Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất bị tuyên vô hiệu, ông P xin trả toàn bộ số nợ gốc là 836.000.000 đồng cho ông T3 bà H, ngoài ra số

tiền lãi ông P đề nghị được tính theo lãi suất ngân hàng từ ngày 31/3/2022 cho đến nay, vì mức lãi suất ông T3 bà H yêu cầu là quá cao so với quy định về lãi suất cho vay trong giao dịch dân sự.

Bà Lê Thị Thanh T2 không đến Toà án để làm việc theo giấy triệu tập của Toà án và không có ý kiến gì.

** Quá trình giải quyết vụ án và tại phiên toà phúc thẩm, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lê Quang T3 và bà Lê Thị Thanh H trình bày:*

Do có nhu cầu nên vợ chồng ông Lê Quang T3 và bà Lê Thị Thanh H đã nhận chuyển nhượng thửa đất số 84, tờ bản đồ số 39, địa chỉ tại Tổ dân phố Q, thị trấn N, huyện B, tỉnh Quảng Bình của ông Trần Quang P và bà Lê Thị Thanh T2. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được công chứng tại Văn phòng C vào ngày 01/4/2022. Trước khi nhận chuyển nhượng, vợ chồng ông T3 bà H có tìm hiểu và việc chuyển nhượng hoàn toàn ngay tình, không vi phạm pháp luật. Ông T3 và bà H không có liên quan tới việc tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Lê Đại D, bà Trần Thị Thúy V và ông Trần Quang P và bà Lê Thị Thanh T2. Do vậy, ông T3 và bà H đề nghị Tòa án không tuyên hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng ông T3 với ông P bà T2 nhằm đảm bảo quyền lợi liên quan của ông bà.

** Tại Văn bản số 87 VB/VPCC ngày 17/9/2024 của Văn phòng C, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trần Văn L - Công chứng viên trình bày:*

Do có nhu cầu công chứng Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nên ngày 01/4/2022, ông Trần Quang P, bà Lê Thị Thanh T2 cùng ông Lê Quang T3 và bà Lê Thị Thanh H đến tại Văn phòng C, có địa chỉ tại: đường P, phường Đ, thành phố Đ, tỉnh Quảng Bình (nay là số A đường P, phường Đ, tỉnh Quảng Trị) để yêu cầu công chứng. Công chứng viên trực tiếp công chứng Hợp đồng là ông Trần Văn L - Công chứng viên của Văn phòng C. Việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất do hai bên tự thỏa thuận, tự nguyện thực hiện việc ký kết Hợp đồng trực tiếp tại V Công chứng. Tại thời điểm ký kết Hợp đồng, các bên có đầy đủ năng lực hành vi dân sự theo quy định.

Giấy tờ cần xuất trình khi tiến hành công chứng là Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CS 430738, số vào sổ cấp GCN: CS04109 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Q cấp ngày 10/9/2019 có thông tin số thửa 84, tờ bản đồ số 39, diện tích 294,0m², địa chỉ thửa đất: TDP Q, thị trấn N, huyện B, tỉnh Quảng Bình, mang tên ông Trần Quang P và bà Lê Thị Thanh T2, qua kiểm tra hoàn toàn đúng quy định. Các trình tự thủ tục được tiến hành đảm bảo theo quy định của Luật Công chứng và pháp luật liên quan.

Do vậy, Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất số 2786 - quyển số 02/2022 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 01/4/2022 giữa ông Trần Quang P, bà Lê Thị Thanh T2 và ông Lê Quang T3 và bà Lê Thị Thanh H là hợp pháp. Đề nghị Tòa án xem xét, giải quyết theo quy định của pháp luật.

Bản án dân sự sơ thẩm số 22/2025/DS-ST ngày 24/9/2025 của Tòa án nhân dân khu vực 1, tỉnh Quảng Trị quyết định:

[1] Công nhận hợp đồng chuyển nhượng 147m² đất (1/2 thửa đất) tại thửa đất số 84, tờ bản đồ số 39; toạ lạc tại TDP Q, thị trấn N, huyện B, tỉnh Quảng Bình

(nay là TDP Q, xã N, tỉnh Quảng Trị) được ký kết giữa ông Lê Đại D và bà Trần Thị Thúy V và ông Trần Quang P, bà Lê Thị Thanh T2 không bị vô hiệu.

[2] Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn buộc ông Trần Quang P và bà Lê Thị Thanh T2 giao quyền sử dụng 147m^2 đất (1/2 thửa đất) tại thửa đất số 84, tờ bản đồ số 39; toạ lạc tại Tổ dân phố Q, thị trấn N, huyện B, tỉnh Quảng Bình (nay, TDP Q, xã N, tỉnh Quảng Trị) cho ông Lê Đại D và bà Trần Thị Thúy V.

[3] Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất được công chứng tại Văn phòng C ngày 01/4/2022 số công chứng 2786, quyển số 04/2022 TP/CC-SCC/HĐGD giữa ông Trần Quang P và bà Lê Thị Thanh T2 với ông Lê Quang T3 và bà Lê Thị Thanh H vô hiệu.

Ông Lê Quang T3 bà Lê Thị Thanh H được quyền sử dụng thửa đất số 84, tờ bản đồ số 39; toạ lạc tại Tổ dân phố Q, thị trấn N, huyện B, tỉnh Quảng Bình (nay, TDP Q, xã N, tỉnh Quảng Trị) và tài sản trên đất.

[4] Ông Lê Đại D và bà Trần Thị Thúy V có quyền khởi kiện yêu cầu ông Trần Quang P và bà Lê Thị Thanh T2 bồi thường thiệt hại do ông Trần Quang P và bà Lê Thị Thanh T2 là người có lỗi đã gây ra hậu quả nói trên bằng một vụ án khác.

Ngoài ra, còn tuyên án phí sơ thẩm, chi phí tố tụng khác, quyền kháng cáo cho các đương sự.

Ngày 07/10/2025 và ngày 27/10/2025, nguyên đơn ông Lê Đại D và bà Trần Thị Thúy V kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, đề nghị Toà án cấp phúc thẩm sửa toàn bộ bản án số 22/2025/DS-ST ngày 24 tháng 9 năm 2025 của Toà án nhân dân khu vực 1, tỉnh Quảng Trị theo hướng chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại phiên tòa nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và giữ nguyên kháng cáo.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn và người bảo vệ quyền lợi ích hợp pháp của nguyên đơn đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm hủy toàn bộ bản án sơ thẩm do vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng để giải quyết lại theo thủ tục chung.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Quảng Trị tham gia phiên tòa phát biểu quan điểm về vụ án:

- *Về thủ tục tố tụng:* Thẩm phán, Hội đồng xét xử phúc thẩm, Thư ký phiên tòa và các đương sự đã thực hiện đúng các quyền và nghĩa vụ, tham gia phiên tòa theo các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

- *Về nội dung:* Do cấp sơ thẩm chưa đánh giá các tài liệu chứng cứ một cách khách quan; cần phải xác minh, làm rõ giao dịch bị che giấu là giao dịch vay tài sản giữa các bên như thế nào, số tiền nợ bao nhiêu để giải quyết trong cùng một vụ án, mới đảm bảo quyền và lợi ích hợp pháp của các bên đương sự.

Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 3 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn ông Lê Đại D: Hủy toàn bộ Bản án dân sự sơ thẩm số 22/2025/DS-ST ngày 24/9/2025 của Tòa án nhân dân khu vực 1, tỉnh Quảng Trị; giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân khu vực 1, tỉnh Quảng Trị giải

quyết lại theo thủ tục sơ thẩm.

- Về án phí dân sự sơ thẩm, phúc thẩm: Các đương sự chịu theo quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, ý kiến của Kiểm sát viên, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng:

[1.1] Về thủ tục tố tụng: Đơn kháng cáo của nguyên đơn làm trong hạn luật định và đã nộp tiền tạm ứng án phí, do đó chấp nhận để xét xử theo trình tự phúc thẩm.

Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đã được Toà án triệu tập hợp lệ lần thứ 2 nhưng vắng mặt không có lý do. Căn cứ Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự, Tòa án tiến hành xét xử vụ án.

[1.2] Về thẩm quyền và quan hệ tranh chấp:

Nguyên đơn yêu cầu Tòa án giải quyết công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, yêu cầu buộc thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu và giải quyết hậu quả hợp đồng vô hiệu. Các giao dịch dân sự và địa chỉ của nguyên đơn, bị đơn tại địa bàn thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân khu vực 1. Do đó, Toà án nhân dân khu vực 1 – Quảng Trị thụ lý giải quyết là đúng thẩm quyền, quan hệ tranh chấp theo quy định tại khoản 3 Điều 26, Điều 35 và Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Xét kháng cáo của nguyên đơn, Hội đồng xét xử thấy:

[2.1] Về hiệu lực của giấy bán đất ngày 15/10/2016 giữa (bút lục 13).

Thấy rằng: Tại giấy bán đất ngày 15/10/2016 giữa ông Trần Quang P, bà Lê Thị Thanh T2 (bên A) và ông Lê Đại D, bà Trần Thị Thúy V (bên B) các bên thoả thuận với nội dung *"Bên A đồng ý bán lại cho bên B ½ diện tích của thửa đất số 84, tờ bản đồ số 39; địa chỉ thửa đất tại: Tổ dân phố Q, thị trấn N, huyện B, tỉnh Quảng Bình mà bên A đang đứng tên chủ sở hữu với số tiền 150.000.000 đồng (một trăm năm mươi triệu đồng)"*.

Tại điểm a khoản 3 Điều 167 Luật Đất đai 2013 quy định: *"a) Hợp đồng chuyển nhượng, tặng cho, thế chấp, góp vốn bằng quyền sử dụng đất, quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất phải được công chứng hoặc chứng thực, trừ trường hợp kinh doanh bất động sản quy định tại điểm b khoản này;"*.

Trong trường hợp này, mặc dù giấy thoả thuận bán đất không đúng hình thức văn bản hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, không công chứng, chứng thực theo quy định. Tuy nhiên, các bên tham gia giao dịch là hoàn toàn tự nguyện, nguyên đơn ông D, bà V đã giao đủ số tiền mua đất 150.000.000 đồng và ông P, bà T2 đã giao đất, ông D bà V nhận đất và đã xây dựng nhà ở kiên cố, sử dụng ổn định lâu dài. Việc sử dụng đất của nguyên đơn không bị cơ quan có thẩm quyền xử lý liên quan đến các vi phạm pháp luật về đất đai. Căn cứ điểm b.3 tiểu mục 2.3 mục 2 phần II Nghị quyết số 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng Thẩm

phán Tòa án nhân dân tối cao hướng dẫn áp dụng pháp luật trong việc giải quyết các vụ án Dân sự, Hôn nhân và Gia đình *"Đối với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vi phạm điều kiện được hướng dẫn tại điểm a.4 và điểm a.6 tiểu mục 2.3 mục 2 này, nếu sau khi thực hiện hợp đồng chuyển nhượng, bên nhận chuyển nhượng đã trồng cây lâu năm, đã làm nhà kiên cố... và bên chuyển nhượng không phản đối và cũng không bị cơ quan nhà nước có thẩm quyền xử lý vi phạm hành chính theo các quy định của Nhà nước về xử lý vi phạm hành chính trong lĩnh vực đất đai, thì Toà án công nhận hợp đồng"* và theo quy định tại khoản 2 Điều 129 Bộ luật Dân sự thì *"2. Giao dịch dân sự đã 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 hai phần ba 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 đó. Trong trường hợp này, các bên không phải thực hiện việc công chứng, chứng thực…"*. Như vậy, giao dịch dân sự thông qua Giấy mua bán đất ngày 15/10/2016 giữa ông Lê Đại D và bà Trần Thị Thúy V với ông Trần Quang P và bà Lê Thị Thanh T2 có hiệu lực pháp luật.

Tòa án cấp sơ thẩm công nhận hiệu lực của giao dịch trên là có căn cứ, đúng quy định của pháp luật. Tuy nhiên, lại nhận định do vợ chồng ông D bà V đã đồng ý để cho ông P bà T2 đưa ngôi nhà cấp 4 của mình vào thửa đất số 84, tờ bản đồ số 39 tại TDP Q, T4 cũ (nay là TDP Q, xã N, tỉnh Quảng Trị) để cho ông P bà T2 thế chấp vay vốn tại Ngân hàng TMCP Á đồng nghĩa với việc ông D bà V có trách nhiệm trả nợ thay cho ông P bà T2 khi ông P bà T2 không có khả năng trả nợ và bị Ngân hàng phát mại tài sản (đã biết trước khả năng có rủi ro xảy ra) hoặc ông P bà T2 thực hiện các giao dịch khác liên quan đến quyền tài sản là thửa đất nói trên đã được pháp luật thừa nhận làm phát sinh hiệu lực đối kháng đối với người thứ 3 theo quy định nên không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và quyết định ông Lê Đại D bà Trần Thị Thúy V có quyền khởi kiện ông Trần Quang P và bà Lê Thị Thanh T2 bồi thường thiệt hại bằng một vụ án khác là không đúng quy định của pháp luật làm ảnh hưởng đến quyền lợi ích hợp của nguyên đơn.

[2.2] Tại giấy thoả thuận ngày 20/6/2019, giữa ông D, bà V (bên A) và ông P, bà T2 (bên B) có thoả thuận với nội dung: *"Bên A đồng ý cho bên B tiếp tục đứng tên toàn bộ diện tích của thửa đất số 84, tờ bản đồ số 39; địa chỉ: Tổ dân phố Q, thị trấn N, huyện B, tỉnh Quảng Bình để thế chấp vay vốn ngân hàng để lấy tiền làm ăn và bên B không được quyền mua bán, chuyển nhượng số diện tích mà bên B đã bán cho bên A với bất cứ cá nhân hay tổ chức nào khác"* (BL 14). Thực tế thì ngày 10/9/2019 ông P, bà T2 đã thế chấp toàn bộ thửa đất và tài sản trên đất để vay vốn tại Ngân hàng TMCP Á (BL 60). Tuy nhiên, sau khi xoá thế chấp ông P, bà T2 không thực hiện nghĩa vụ tách thửa cho ông D bà V mà lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất cho ông T3 bà H là vi phạm cam kết của các bên tại giấy thoả thuận ngày 20/6/2019 giữa ông D bà V với ông P bà T2.

[2.3] Theo trình bày của nguyên đơn, vào năm 2017 gia đình ông D, bà V đã xây dựng ngôi nhà cấp 4 trên ½ diện tích thửa đất số 84, tờ bản đồ số 39 và sinh sống ổn định từ đó đến nay.

Kết quả xem xét thẩm định tại chỗ ngày 25/6/2025 thể hiện, tổng diện tích theo hiện trạng thửa đất số 84, tờ bản đồ số 39 là 425,1m², trong đó có 163,8m² đất thuộc hành lang an toàn bảo vệ công trình đường Q. Trên phần đất đang sử dụng đã xác định theo ranh giới hiện trạng, ông D và bà V đã xây dựng và đang sử dụng 01 ngôi nhà đổ bằng, diện tích: 123,2m²; 01 tường rào và cổng gạch: 17m; 01 sân bê tông, phía trên có lợp mái tôn.

Tại thời điểm lập hợp đồng chuyển nhượng nhà đất ngày 01/4/2022 ông T3, bà H biết hoặc buộc phải biết quyền sử dụng đất tại thửa đất số 84, tờ bản đồ số 39 nhận chuyển nhượng đang có nhà ở kiên cố của người khác đang sinh sống trên đất nhưng vẫn giao dịch. Ông T3, bà H cho rằng trước khi nhận chuyển nhượng nhà đất có tìm hiểu về thông tin thửa đất nói trên là không đúng với hiện trạng sử dụng thực tế của thửa đất (trên thửa đất có 01 ngôi nhà của vợ chồng ông D bà V đang sinh sống và sử dụng; 01 ngôi nhà của ông P bà T2), các bên cũng không cung cấp được văn bản giao nhận nhà, đất và cũng từ năm 2022 đên nay ông T3 bà H cũng không có động thái gì để yêu cầu ông P bà T2 giao nhà, đất. Tòa án cấp sơ thẩm chưa xác minh, đối chất giữa các bên mà quyết định ông Lê Quang T3 bà Lê Thị Thanh H được quyền sử dụng thửa đất số 84, tờ bản đồ số 39…và tài sản trên đất là không đúng pháp luật, gây ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của các bên đương sự.

[2.4] Xét hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 01/4/2022 được ký kết giữa ông Trần Quang P, bà Lê Thị Thanh T2 với ông Lê Quang T3, bà Lê Thị Thanh H (BL 15).

Theo trình bày của bị đơn ông P, thực chất của giao dịch chuyển nhượng này là do vợ chồng ông P có vay của ông T3, bà H số tiền 836.000.000 đồng để trả nợ Ngân hàng.

Ông Lê Quang T3 và bà Lê Thị Thanh H cho rằng đã nhận chuyển nhượng thửa đất số 84, tờ bản đồ số 39, địa chỉ tại Tổ dân phố Q, thị trấn N, huyện B, tỉnh Quảng Bình của ông Trần Quang P và bà Lê Thị Thanh T2. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được công chứng tại Văn phòng C vào ngày 01/4/2022. Trước khi nhận chuyển nhượng, vợ chồng ông T3 bà H có tìm hiểu và việc chuyển nhượng hoàn toàn ngay tình, không vi phạm pháp luật.

Thấy rằng: Tại giấy vay tiền ngày 31/3/2022 (BL 107) giữa bên cho vay (bên A) ông T3, bà H và bên vay (bên B) ông P, bà T2 thoả thuận có nội dung: *"Bên A sẽ cho bên B vay với một khoản tiền là: 836.000.000 (Tám trăm ba mươi sáu triệu), trong thời gian là 12 tháng kể từ ngày 31-03-2022 đến ngày 31-03-2023. Nếu đến thời hạn trả nợ mà bên B không trả được nợ (gốc và lãi) thì bên A sẽ được sử dụng và định đoạt thửa đất số: 84, tờ bản đồ số: 39. Địa chỉ: Tổ dân phố Q. thị trấn N, huyện B tỉnh Quảng Bình. Tổng diện tích: 294,0m² (Thửa đất trên đã được vợ chồng bên B chuyển nhượng cho vợ chồng bên A tại hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất… Được công chứng tại văn phòng C ngày 01-04-2022)".* Như vậy, giữa ông P bà T2 với ông T3 bà H có cam kết thời hạn vay tiền 01 năm nếu ông P bà trả không trả nợ thì ông T3 bà H được sử dụng và định đoạt thửa đất trên nhưng chỉ

sau 01 ngày ký giấy vay tiền (ngày 31/3/2022), ông P bà T2 với ông T3 bà H đã ký hợp đồng chuyển nhượng QSD đất (ngày 01/4/2022) và ngày 19/4/2022 (sau 18 ngày) ông T3 bà H đã tự làm thủ tục tại Chi nhánh Văn phòng Đ và được chỉnh lý tại trang 4 giấy CNQSD đất số CS 430738 chuyển nhượng cho ông T3, bà H.

Đầu năm 2023, khi ông P liên hệ để trả nợ thì ông T3, bà H thông báo số tiền gốc và lãi đã lên tới 1.730.000.000 đồng và được biết ông T3 bà H đã tiến hành làm thủ tục sang tên Giấy chứng nhận QSD đất đối với thửa đất số 84, tờ bản đồ số 39 tại cơ quan có thẩm quyền. Quá trình giải quyết vụ án, mặc dù có sự mâu thuẫn trong lời khai của các bên đương sự nhưng Toà án sơ thẩm không tiến hành xác minh, đối chất giữa các bên có liên quan để làm rõ các tình tiết vụ án liên quan đến nội dung tại giấy vay tiền ngày 31/3/2022 và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 01/4/2022 là không đúng với nội dung thỏa thuận cam kết của các bên, vì ông P và bà T2 chưa vi phạm thời hạn trả nợ cho ông T3, bà H.

Do đó, có căn cứ để xác định hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất được lập ngày 01/4/2022 giữa ông P bà T2 với ông T3 bà H là hợp đồng giả tạo nhằm che giấu cho giao dịch đảm bảo khoản vay 836.000.000 đồng tại giấy vay tiền ngày 31/3/2022 nên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 01/4/2022 vô hiệu theo quy định tại khoản 1 Điều 124 Bộ luật Dân sự về giao dịch dân sự vô hiệu do giả tạo: *"1. Khi các bên xác lập giao dịch dân sự một cách giả tạo nhằm che giấu một giao dịch dân sự khác thì giao dịch dân sự giả tạo vô hiệu, còn giao dịch dân sự bị che giấu vẫn có hiệu lực, trừ trường hợp giao dịch đó cũng vô hiệu theo quy định của Bộ luật này hoặc luật khác có liên quan".*

[2.5] Quá trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ông Lê Quang T3 và bà Lê Thị Thanh H không có yêu cầu độc lập. Nhưng bản án sơ thẩm đã quyết định công nhận ông Lê Quang T3 bà Lê Thị Thanh H được quyền sử dụng thửa đất số 84, tờ bản đồ số 39 tại Tổ dân phố Q, thị trấn N, huyện B, tỉnh Quảng Bình (nay, TDP Q, xã N, tỉnh Quảng Trị) và tài sản trên đất là không đúng phạm vi giải quyết yêu cầu khởi kiện, đơn yêu cầu của nguyên đơn và yêu cầu của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là vi phạm quy định tại các Điều 5, Điều 244, điểm b khoản 2 Điều 266 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Từ những vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng và thiếu sót nêu trên dẫn đến việc Toà án cấp sơ thẩm giải quyết vụ án chưa khách quan, toàn diện, triệt để làm ảnh hưởng đến quyền, lợi ích hợp pháp của các bên đương sự; việc thu thập chứng cứ chưa thực hiện đầy đủ và Toà án cấp sơ thẩm chưa giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu theo Điều 131 của Bộ luật Dân sự, Toà án phúc thẩm không thể thực hiện bổ sung được tại phiên toà. Do đó, Hội đồng xét xử phúc thẩm chấp nhận một phần kháng cáo của nguyên đơn, hủy toàn bộ bản án dân sự sơ thẩm, giao hồ sơ cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại theo quy định của pháp luật.

[3]. Về án phí: Kháng cáo của nguyên đơn ông Lê Đại D và bà Trần Thị Thúy V được chấp nhận một phần nên không phải chịu án phí phúc thẩm; nghĩa vụ chịu chi phí tố tụng và án phí dân sự sơ thẩm được xác định lại khi giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm theo quy định tại Điều 147, Điều 157 của Bộ luật Tố tụng dân

sự và khoản 3 Điều 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 3 Điều 308, các Điều 310 và 313 của Bộ luật Tố tụng dân sự; xử:

1. Chấp nhận một phần kháng cáo của nguyên đơn ông Lê Đại D và bà Trần Thị Thúy V;

Hủy toàn bộ Bản án dân sự sơ thẩm số 22/2025/DS-ST ngày 24/9/2025 của Tòa án nhân dân khu vực 1, tỉnh Quảng Trị về việc *"Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất"* giữa nguyên đơn ông Lê Đại D, bà Trần Thị Thúy V và bị đơn ông Trần Quang P, bà Lê Thị Thanh T2.

Giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân khu vực 1, tỉnh Quảng Trị để giải quyết lại theo thủ tục sơ thẩm.

2. Về án phí:

Án phí dân sự phúc thẩm: Trả lại cho nguyên đơn ông Lê Đại D, bà Trần Thị Thúy V số tiền 300.000 đồng đã nộp tại biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0000832 ngày 14/10/2025 của Thi hành án dân sự tỉnh Quảng Trị.

Án phí dân sự sơ thẩm và chi phí tố tụng được xác định lại khi vụ án được thụ lý, giải quyết lại theo thủ tục sơ thẩm

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

Nơi nhận:
- Các đương sự;
- VKSND tỉnh Quảng Trị;
- TAND KV1;
- THADS tỉnh Quảng Trị;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Đã ký

Nguyễn Thái Sơn