

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH ĐẮK LẮK**

Bản án số: 395/2025/DS-PT

Ngày 19 – 12 – 2025.

V/v: “Yêu cầu tuyên bố hợp
đồng chuyển nhượng quyền
sử dụng đất vô hiệu”

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

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

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Lưu Thị Thu Hường.

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Văn Hồng, bà Lê Thị Thái Lan.

- Thư ký phiên tòa: Bà Khổng Thị Hoa – Thư ký TAND tỉnh Đắk Lắk.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk tham gia phiên tòa: Bà Lương Thị Diệu Anh - Kiểm sát viên

Ngày 19 tháng 12 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự phúc thẩm thụ lý số: 294/2025/TLPT- DS ngày 06 tháng 10 năm 2025 về việc “Yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu”. Do bản án dân sự sơ thẩm số: 27/2025/DS-ST ngày 18/6/2025 của Tòa án nhân dân huyện Cư M’gar (Nay là Tòa án nhân dân khu vực 3 - Đắk Lắk) bị kháng cáo. Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 367/2025/QĐ-PT ngày 23 tháng 10 năm 2025 giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Bà Hoàng Thị L, sinh năm 1994. Địa chỉ: Buôn E, xã C, tỉnh Đắk Lắk – có mặt.

- *Bị đơn:* Ông Trần Quốc H, sinh năm 1984 và bà Nguyễn Thị T, sinh năm 1986. Địa chỉ: Buôn E, xã C, tỉnh Đắk Lắk – đều vắng mặt.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập:*

1. Bà Phạm Thị Thuyền T1, sinh năm 1997. Địa chỉ: Thôn C, xã E, tỉnh Đắk Lắk – có mặt.

2. Ông Tô Hữu M, sinh năm 1991 và bà Nguyễn Thị H1, sinh năm 1988. Địa chỉ: Buôn K, xã C, tỉnh Đắk Lắk.

Đại diện theo uỷ quyền cho ông Tô Hữu M: Ông Tô Hữu Đ, sinh năm 1969. Địa chỉ: B Buôn K, xã C, tỉnh Đắk Lắk (ông M và ông Đ đều có mặt, bà H1 vắng mặt).

Đại diện theo uỷ quyền cho bà L và bà T1: Bà Nguyễn Thị Thanh L1, sinh năm 1981. Địa chỉ: A H, phường B, tỉnh Đắk Lắk – có mặt.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Văn phòng C.

Đại diện theo uỷ quyền: Bà Trần Đặng Miên T2. Địa chỉ: Số C N, phường B, tỉnh Đắk Lắk – vắng mặt.

- Người kháng cáo: ông Tô Hữu M – có mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện và trong quá trình tố tụng nguyên đơn bà Hoàng Thị L trình bày:

Ngày 04/08/2023, bà L cho vợ chồng bà Nguyễn Thị T, ông Trần Quốc H vay số tiền 200.000.000 đồng (Hai trăm triệu đồng chẵn). Vụ án đã được Tòa án nhân dân huyện Cư M'gar thụ lý giải quyết theo thông báo số 59/2024/TB-TLVA ngày 02/04/2024. Tuy nhiên, trong quá trình giải quyết vụ án thì vợ chồng bà T, ông H đã có hành vi tẩu tán tài sản đối với quyền sử dụng đất sau: Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BO 432843, vào sổ số CH00911 do UBND huyện C, tỉnh Đắk Lắk cấp ngày 22/07/2013. Thửa đất số: 246 - Tờ bản đồ số: 08 - Địa chỉ thửa đất: xã C, huyện C, tỉnh Đắk Lắk. Diện tích: 209m². Vợ chồng bà Nguyễn Thị T, ông Trần Quốc H đã lập hợp đồng chuyển nhượng thửa đất trên cho ông Tô Hữu M và bà Nguyễn Thị H1 tại Văn phòng C, số công chứng 05241 quyền số 03/2024 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 28/03/2024. Trên hợp đồng chuyển nhượng chỉ đề giá chuyển nhượng là 70.000.000 đồng (Bảy mươi triệu đồng).

Bà L cho rằng Hợp đồng chuyển nhượng này là giả tạo, nhằm trốn tránh nghĩa vụ trả nợ đối với bà L. Bởi vì, đối với thửa đất nêu trên thì giá trị trên thị trường hiện nay khoảng 500.000.000 đồng (Năm trăm triệu đồng). Tuy nhiên, trên Hợp đồng chuyển nhượng trên với giá 70.000.000đồng là không phù hợp. Vì vậy, bà L khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết: Tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất giữa bà T và ông H cho bà H1 và ông M ngày 28/3/2024 đối với thửa đất số 246, tờ bản đồ số 08 địa chỉ thửa đất tại xã C, huyện C, tỉnh Đắk Lắk là vô hiệu.

Bị đơn bà Nguyễn Thị T tại bản tự khai ngày 24/5/2024 trình bày:

Bà Nguyễn Thị T và ông Trần Quốc H chuyển nhượng thửa đất số 246, tờ bản đồ số 08 diện tích 209m², đất tại xã C, huyện C, tỉnh Đắk Lắk với giá 750.000.000 đồng. Sau khi chuyển nhượng vợ chồng bà T và ông H có thuê lại để ở, nay bà L khởi kiện hủy hợp đồng do vợ chồng bà T và ông H có nợ của bà L 200.000.000 đồng, ông bà xin một thời gian để thu xếp trả nợ.

Bị đơn ông Trần Quốc H tại bản tự khai ngày 24/5/2024 trình bày: Ông đồng ý với nội dung tự khai của vợ là bà Nguyễn Thị T, không bổ sung hay trình bày gì thêm.

Đại diện theo ủy quyền cho người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập bà Phạm Thị Thuyên T1 là bà Nguyễn Thị Thanh L1 trình bày:

Ngày 12/7/2023, bà T1 cho vợ chồng bà Nguyễn Thị T, ông Trần Quốc H vay số tiền 500.000.000 đồng, hạn tháng 9/2023 trả. Đến hạn bà T và ông H không trả nợ cho bà T1 như cam kết, nên bà T1 đã làm đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án nhân dân huyện Cư M'gar giải quyết về việc “Tranh chấp hợp đồng vay tài sản” đối với vợ chồng bà T và ông H, đã được Tòa án nhân dân huyện Cư M'gar thụ lý giải quyết theo thông báo số 22/TB-TLVA ngày 16/01/2024. Quá trình Toà án giải quyết vụ án, bà Nguyễn Thị T và ông Trần Quốc H thừa nhận vay của bà T1 số tiền nói trên. Ngày 30/01/2024 Toà án tổ chức hoà giải và công khai chứng cứ, bà Nguyễn Thị T và ông Trần Quốc H thừa nhận vay của bà T1 số tiền 500.000.000 đồng nhưng khi ký vào biên bản hoà giải thành thì bà T và ông H lấy cớ không có tiền trả nên không đồng ý ký vào biên bản hoà giải thành. Vì vậy, Toà án phải đưa vụ án ra xét xử. Khi có thông báo đưa vụ án ra xét xử vào ngày 30/03/2024, bà Nguyễn Thị T và ông Trần Quốc H đã lập hợp đồng chuyển nhượng diện tích đất và nhà ở trên đất đối với thửa đất số 246 tờ bản đồ số 08 cho ông Tô Hữu M và bà Nguyễn Thị H1 với giá 70.000.000 đồng; Thực tế, giá trị nhà và đất nói trên có giá trị khoảng 500.000.000 đồng. Hợp đồng này được lập ngày 28/03/2024 thời điểm đó đã có thông báo đưa vụ án ra xét xử theo thông báo xét xử ngày 30/03/2024 của Toà án nhân dân huyện Cư M'gar.

Do hồ sơ chưa sang tên biến động cho ông M và bà H1 nên vợ chồng bà T và ông H có đơn xin hoãn phiên tòa sơ thẩm. Đến khi đã làm xong thủ tục biến động sang tên cho ông M và bà H1 thì bà T và ông H tham dự phiên tòa và thống nhất thỏa thuận trả cho bà T1 số tiền nợ 500.000.000 đồng.

Ông H và bà T chuyển nhượng đất là tài sản duy nhất nhưng không trả cho bà T1 khoản tiền nào là tẩu tán tài sản, trốn tránh thực hiện nghĩa vụ trả nợ. Bà T1 yêu cầu Hội đồng xét xử tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất giữa bà T và ông H cho bà H1 và ông M ngày 28/3/2024 đối với thửa đất số 246, tờ bản đồ số 08 địa chỉ thửa đất tại xã C, huyện C, tỉnh Đắk Lắk là vô hiệu.

Đại diện theo ủy quyền cho người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập là bà Nguyễn Thị H1 và ông Tô Hữu M trình bày:

Ngày 28 tháng 03 năm 2024, vợ chồng ông Tô Hữu M và bà Nguyễn Thị H1 có nhận chuyển nhượng của vợ chồng bà Nguyễn Thị T và ông Trần Quốc H (bị đơn trong vụ án này) thửa đất số 246, tờ bản đồ 08, đất tại xã C, huyện C có diện tích 209m² với giá là: 950.000.000 đồng (Chín trăm năm mươi triệu đồng). Ông M, bà H1 đã thanh toán đầy đủ, đã nhận bàn giao thửa đất nói trên và đã được Chi

nhánh VPĐK đất đai huyện Cư M'gar chỉnh lý biến động sang tên vợ chồng ông M, bà H1 vào ngày 12/04/2024.

Nay bà Phạm Thị Huyền T3 và bà Hoàng Thị L khởi kiện vợ chồng bà T, ông H yêu cầu Tòa án hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nói trên giữa vợ chồng ông M, bà H1 và vợ chồng bà T, ông H vì cho rằng bà T, ông H muốn tẩu tán tài sản nhằm trốn tránh nghĩa vụ trả nợ cho bà L. Tôi cho rằng yêu cầu khởi kiện này của bà L là không có căn cứ chấp nhận vì:

- Việc vay mượn tiền giữa bà L và vợ chồng bà T, ông H không liên quan đến vợ chồng ông M. Tại thời điểm hai bên chuyển nhượng không có quyết định ngăn chặn của cơ quan có thẩm quyền và chưa phát sinh tranh chấp về nghĩa vụ giữa bà L và vợ chồng bà T, ông H.

- Việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng ông M và vợ chồng bà T được thực hiện theo đúng pháp luật, ngay tình. Vợ chồng ông M đã trả đủ tiền và đã nhận đất, đã được cơ quan quản lý đất đai công nhận là chủ sở hữu quyền sử dụng đối với thửa đất nhận chuyển nhượng.

Vì vậy, ông Tô Hữu M và bà Nguyễn Thị H1 kính đề nghị Tòa án có thẩm quyền không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Hoàng Thị L.

Tuy nhiên, trong trường hợp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 05241 quyền số 03/2024 TP/CC-SCC/HNGĐ ngày 28/03/2024 giữa vợ chồng ông M, bà H1 và vợ chồng bà T, ông H bị Tòa án tuyên bố vô hiệu. Phía ông M, bà H1 đề nghị Tòa án giải quyết hậu quả hợp đồng vô hiệu:

Thứ nhất: Buộc vợ chồng ông Trần Quốc H và bà Nguyễn Thị T có nghĩa vụ hoàn trả lại cho vợ chồng ông Tô Hữu M và bà Nguyễn Thị H1 số tiền đã nhận chuyển nhượng thực tế là: 950.000.000 đồng (Chín trăm năm mươi triệu đồng).

Thứ hai: Buộc vợ chồng ông Trần Quốc H và bà Nguyễn Thị T có nghĩa vụ bồi thường thiệt hại cho vợ chồng ông Tô Hữu M và bà Nguyễn Thị H1 phần giá trị chênh lệch giá tài sản từ thời điểm giao dịch đến thời điểm giải quyết hậu quả giao dịch vô hiệu (nếu có).

- Đại diện theo ủy quyền của Văn phòng C trình bày:

Ngày 28 tháng 3 năm 2024, bà Nguyễn Thị T, ông Trần Quốc H và ông Tô Hữu M, bà Nguyễn Thị H1 đến Văn phòng C, tỉnh Đắk Lắk yêu cầu công chứng Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 246, tờ bản đồ số 08, diện tích 209m², tại xã C, huyện C, tỉnh Đắk Lắk (Giấy chứng nhận QSDĐ, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BO 432843, vào sổ số CH 00911 do Ủy ban nhân dân huyện C cấp ngày 22/7/2013). Khi tiếp nhận hồ sơ yêu cầu công chứng trên, Công chứng viên đã kiểm tra các thông tin đến nhân thân và tài sản theo quy định của pháp luật và nhận thấy rằng hồ sơ yêu cầu công chứng đã đầy đủ, hợp lệ, tài sản không bị kê biên, ngăn chặn vì vậy đã tiến hành soạn thảo

hợp đồng chuyển nhượng theo ý chí và nguyện vọng của các bên. Khi soạn thảo xong hợp đồng chuyển nhượng, công chứng viên đã yêu cầu bên bên chuyển nhượng và bên nhận chuyển nhượng cho đọc lại toàn bộ dự thảo hợp đồng và đã giải thích rõ quyền và nghĩa vụ đối với các bên tham gia giao dịch. Sau khi đọc và nghe giải thích nội dung dự thảo hợp đồng, các bên đã đồng ý toàn bộ nội dung hợp đồng và ký, điểm chỉ vào hợp đồng trước sự chứng kiến của công chứng viên. Tại thời điểm ký vào Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất các bên tham gia giao dịch có đầy đủ năng lực hành vi dân sự, nội dung, mục đích của hợp đồng không vi phạm pháp luật và không trái đạo đức xã hội. Vì vậy, Công chứng viên đã tiến hành công chứng Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 05241, quyển số 03/2024/TP/CC- SCC/HĐGD ngày 28/3/2024. Việc công chứng Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên là hoàn toàn đúng với quy định của pháp luật, tuân thủ các trình tự, thủ tục về công chứng.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 27/2025/DS - ST ngày 18/6/2025 của Tòa án nhân dân huyện Cư M'gar, tỉnh Đắk Lắk đã quyết định:

Căn cứ khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39; Điều 147; Điều 217; khoản 2 Điều 227, khoản 3 Điều 228; khoản 2 Điều 244; Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự;

Áp dụng Điều 117, 124, Điều 407, Điều 500, Điều 501, Điều 502 của Bộ luật dân sự 2015; Áp dụng Điều 167 Luật đất đai 2013;

Áp dụng khoản 2, khoản 6 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án;

Tuyên xử:

[1] Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Hoàng Thị L, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập bà Phạm Thị Thuyên T1.

Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 28/3/2024 giữa bà Nguyễn Thị T, ông Trần Quốc H và ông Tô Hữu M và bà Nguyễn Thị H1, số 05241 quyển số 03/2024 TP/CC-SCC/HNGĐ ngày 28/03/2024 tại Văn phòng C, đối với thửa đất số 246, tờ bản đồ số 08, diện tích 209m², địa chỉ tại xã C, huyện C, tỉnh Đắk Lắk vô hiệu;

[2] Chấp nhận một phần yêu cầu độc lập của ông Tô Hữu M và bà Nguyễn Thị H1 về giải quyết hậu quả của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu.

Buộc bà Nguyễn Thị T và ông Trần Quốc H trả lại cho ông Tô Hữu M và bà Nguyễn Thị H1 950.000.000 đồng.

Buộc ông Tô Hữu M và bà Nguyễn Thị H1 trả lại cho bà Nguyễn Thị T và ông Trần Quốc H với thửa đất số 246, tờ bản đồ số 08, diện tích 209m², địa chỉ tại xã C, huyện C, tỉnh Đắk Lắk và toàn bộ tài sản trên đất.

Kiến nghị Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện C, tỉnh Đắk Lắk hủy kết quả xác nhận đăng ký biến động nội dung: Chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Tô Hữu M, sinh năm 1991, CCCD số 046091014396 và bà Nguyễn Thị H1, sinh năm 1988, CCCD số 066118005012, thường trú tại xã C, huyện C, tỉnh Đắk Lắk; theo hồ sơ số 001188.CN.009 của Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BO 432843 do Ủy ban nhân dân huyện C ngày 22/7/2013 cho bà Nguyễn Thị T và ông Trần Quốc H và phục hồi quyền sử dụng đất cho bà Nguyễn Thị T và ông Trần Quốc H đối với quyền sử dụng đất của thửa đất số 246, tờ bản đồ số 08, diện tích 209m², địa chỉ tại xã C, huyện C, tỉnh Đắk Lắk.

Ngoài ra bản án sơ thẩm còn tuyên về chi phí tố tụng, án phí và quyền kháng cáo cho các đương sự theo quy định của pháp luật.

Ngày 24/6/2025, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Tô Hữu M có đơn kháng cáo với nội dung: Đề nghị Toà án cấp phúc thẩm xem xét toàn bộ bản án sơ thẩm số 27/2025/DS –ST ngày 18/6/2025 của Toà án nhân dân huyện Cư M'gar (Nay là Toà án nhân dân khu vực 3 – Đắk Lắk).

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn vẫn giữ nguyên nội dung đơn khởi kiện, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vẫn giữ nguyên nội dung đơn kháng cáo.

*** Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk phát biểu quan điểm:**

Về tố tụng: Các đương sự trong vụ án, Thư ký, Thẩm phán và Hội đồng xét xử phúc thẩm đã thực hiện đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Về nội dung: Qua phân tích đánh giá các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án và tranh tụng tại phiên tòa, đại diện Viện kiểm sát cho rằng cấp sơ thẩm tuyên Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng bà Nguyễn Thị T, ông Trần Quốc H với vợ chồng ông Tô Hữu M, bà Nguyễn Thị H1 vô hiệu là không đúng quy định của pháp luật bởi lẽ: Việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng ông M và vợ chồng bà T là có thật, được thực hiện theo đúng pháp luật, thời điểm ký Hợp đồng chuyển nhượng, đất đã có GCNQSD đất, không có quyết định ngăn chặn của cơ quan có thẩm quyền. Vợ chồng ông M đã trả đủ tiền và nhận đất, đã được cơ quan quản lý đất đai xác nhận sang tên. Khi nhận chuyển nhượng, vợ chồng ông M không có nghĩa vụ phải biết vợ chồng bà T, ông H có trách nhiệm trả nợ cho ai khác. Hiện tại, vợ chồng ông M đã thế chấp quyền sử dụng đất tại Ngân hàng. Do đó, có cơ sở chấp nhận kháng cáo của ông Tô Hữu M. Đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng không chấp

nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Hoàng Thị L và yêu cầu độc lập của người liên quan bà Phạm Thị Thuyền T1.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1] Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và kháng cáo của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Tô Hữu M, Hội đồng xét xử thấy rằng:

[1.1] Xét Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng bà Nguyễn Thị T, ông Trần Quốc H và vợ chồng ông Tô Hữu M, bà Nguyễn Thị H1 đối với Thửa đất số 246, Tờ bản đồ số: 08. Diện tích: 209m² (Hai trăm lẻ chín mét vuông). Địa chỉ thửa đất: xã C, huyện C, tỉnh Đắk Lắk.

Ngày 28/3/2024, bà Nguyễn Thị T, ông Trần Quốc H đã chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất thửa đất số 246, tờ bản đồ số 08, diện tích 209m² cho ông Tô Hữu M và bà Nguyễn Thị H1. Tại thời điểm chuyển nhượng, đất đã được UBND huyện C, tỉnh Đắk Lắk cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BO 432843 ngày 22/07/2013 cho bà T và ông H. Hợp đồng chuyển nhượng được Công chứng tại Văn phòng C, số công chứng 05241 quyền số 03/2024 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 28/03/2024 là đúng quy định. Sau khi ký Hợp đồng chuyển nhượng, đã được Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện C xác nhận biến động sang tên vợ chồng ông Tô Hữu M vào ngày 14/4/2024.

[1.2] Đối với quan hệ vay tài sản giữa người vay là vợ chồng ông H, bà T và người cho vay là bà Hoàng Thị L, bà Phạm Thị Thuyền T1, xét thấy:

Theo Hồ sơ mà cấp sơ thẩm đã thu thập thì vào ngày 04/8/2023, vợ chồng ông H, bà T vay của bà Hoàng Thị L số tiền 200.000.000 đồng, thời hạn vay là 01 tháng. Còn bà Phạm Thị Thuyền T1 cho vợ chồng ông H, bà T vay số tiền 500.000.000 đồng vào ngày 12/7/2023. Việc vay tài sản nêu trên đã được Tòa án nhân dân huyện Cư M'gar giải quyết. Cụ thể:

Theo Quyết định công nhận sự thỏa thuận số 33/2024/QĐST-DS ngày 03/6/2024 của Tòa án nhân dân huyện Cư M'gar thì bà T và ông H có trách nhiệm trả cho bà L số tiền gốc và lãi là 211.333.808 đồng, phương thức trả nợ theo trình tự thi hành án dân sự.

Theo Quyết định công nhận sự thỏa thuận số 22/2024/QĐST-DS ngày 02/5/2024 của Tòa án nhân dân huyện Cư M'gar thì bà T và ông H có trách nhiệm trả cho bà T1 số tiền gốc và lãi là 535.833.000 đồng, phương thức trả nợ theo trình tự thi hành án dân sự.

[1.3] Khi bà Hoàng Thị L và bà Phạm Thị Thuyền T1 cho vợ chồng ông H, bà T vay đều không có biện pháp bảo đảm. Quá trình khởi kiện, bà L và bà T1 cũng

không làm đơn yêu cầu áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời để đảm bảo công tác Thi hành án.

Trước khi có quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự thì bà T, ông H đã chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Tô Hữu M và bà Nguyễn Thị H1. Quá trình giải quyết vụ án, ông Tô Hữu M cung cấp Hợp đồng đặt cọc đề ngày 27/3/2024 xác lập giữa người nhận cọc là vợ chồng bà T, ông H và người đặt cọc là vợ chồng ông M và bà H1. Hợp đồng đặt cọc ghi giá chuyển nhượng thửa đất số 246, tờ bản đồ số 08 có diện tích 209m² là 950.000.000 đồng, vợ chồng ông M đã giao trước 600.000.000 đồng và giao tiếp 350.000.000 đồng vào ngày 28/3/2024 (BL 89). Kết quả thẩm định tài sản thể hiện vợ chồng ông M, bà H1 đã nhận đất và tài sản quản lý, sử dụng. Như vậy, việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa các bên là có thật. Khi ông M, bà H1 nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất, không có quyết định ngăn chặn của cơ quan có thẩm quyền, đất không có tranh chấp, nghĩa vụ của vợ chồng bà T, ông H đối với người khác chưa được giải quyết bằng bản án, quyết định đã có hiệu lực pháp luật.

Điều 124 Bộ luật dân sự quy định:

1. Khi các bên xác lập giao dịch dân sự một cách giả tạo nhằm che dấu một giao dịch dân sự khác thì giao dịch dân sự giả tạo vô hiệu,...

2. Trường hợp xác lập giao dịch dân sự giả tạo nhằm trốn tránh nghĩa vụ với người thứ ba thì giao dịch dân sự đó vô hiệu.

Như vậy, pháp luật quy định khi các bên xác lập giao dịch dân sự giả tạo nhằm trốn tránh nghĩa vụ với người thứ ba thì giao dịch dân sự đó vô hiệu. Trường hợp này, vợ chồng ông M và vợ chồng bà T không có mối quan hệ thân thích, khi vợ chồng ông M nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất, đã thanh toán số tiền 950.000.000 đồng cho vợ chồng bà T, ông H và nhận đất sử dụng nên không phải là giao dịch dân sự giả tạo. Việc bà T, ông H chuyển nhượng quyền sử dụng đất khi Tòa án đang giải quyết tranh chấp vay tài sản nhưng không sử dụng số tiền nhận chuyển nhượng để trả nợ thì vợ chồng ông M, bà H1 không biết và không có nghĩa vụ phải biết. Đây là ý chí của một bên (bên bán) trong giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Theo quy định tại Điều 503 Bộ Luật Dân sự thì việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng ông H, bà T với vợ chồng ông M, bà H1 đã có hiệu lực. Mặt khác, tại cấp phúc thẩm, ông Tô Hữu M cung cấp tài liệu thể hiện vào ngày 13/11/2024, vợ chồng ông Tô Hữu M ký Hợp đồng tín dụng với Ngân hàng TMCP Đ1 (B) – Chi nhánh B1 để vay số tiền 400.000.000 đồng, đồng thời thế chấp quyền sử dụng thửa đất số 246, tờ bản đồ số 08, diện tích 209m², tại xã C, huyện C, tỉnh Đắk Lắk đã được UBND huyện C cấp Giấy chứng nhận QSDĐ, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BO432843 ngày 22/7/2013 theo Hợp đồng thế chấp tài sản số 01/2024/20243163/HĐBĐ ngày

06/11/2024. Do đó, cấp sơ thẩm nhận định Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng bà Nguyễn Thị T, ông Trần Quốc H với vợ chồng ông Tô Hữu M, bà Nguyễn Thị H1 vô hiệu là không đúng. Quan điểm của Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk là có căn cứ, phù hợp với các tài liệu có trong hồ sơ vụ án nên cần chấp nhận.

Mặc dù phát sinh tình tiết mới nhưng do xác định Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng bà Nguyễn Thị T, ông Trần Quốc H với vợ chồng ông Tô Hữu M, bà Nguyễn Thị H1 không vô hiệu nên không ảnh hưởng đến quyền lợi của Ngân hàng nên không cần thiết phải hủy án sơ thẩm để đưa Ngân hàng vào tham gia tố tụng trong vụ án.

[3] Từ các nhận định nêu trên, có cơ sở chấp nhận kháng cáo của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, sửa bản án sơ thẩm theo hướng đã phân tích.

[4] Về án phí dân sự sơ thẩm và chi phí tố tụng: Do yêu cầu khởi kiện không được chấp nhận nên nguyên đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập phải chịu án phí sơ thẩm là 300.000 đồng, đồng thời phải cùng chịu chi phí thẩm định tài sản là 5.000.000 đồng, mỗi đương sự phải chịu $\frac{1}{2}$ chi phí là 2.500.000 đồng. Bà Hoàng Thị L đã nộp tạm ứng thẩm định là 5.000.000 đồng nên được nhận lại 2.500.000 đồng sau khi thu được của bà Phạm Thị Thuyên T1.

[5] Về án phí dân sự phúc thẩm: Do được chấp nhận đơn kháng cáo nên ông Tô Hữu M không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ khoản 2 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

Chấp nhận kháng cáo của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Tô Hữu M. Sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 27/2025/DS – ST ngày 18/6/2025 của Tòa án nhân dân huyện Cư M'gar, tỉnh Đắk Lắk (Nay là Tòa án nhân dân khu vực 3 – Đắk Lắk).

- Áp dụng Điều 502, 503 của Bộ luật dân sự năm 2015;

- Áp dụng Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án;

Tuyên xử:

[1] Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Hoàng Thị L và yêu cầu độc lập của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Phạm Thị Thuyên T1 về việc: Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 28/3/2024 giữa bà Nguyễn Thị T, ông Trần Quốc H và ông Tô Hữu M và bà Nguyễn Thị H1 đối với thửa đất số 246, tờ bản đồ số 08, diện tích 209m², địa chỉ tại xã C, huyện C,

tỉnh Đắk Lắk được công chứng số 05241 quyền số 03/2024 TP/CC-SCC/HNGĐ ngày 28/03/2024 tại Văn phòng C là vô hiệu.

[2] Về án phí sơ thẩm:

[2.1] Bà Hoàng Thị L phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm, khấu trừ vào số tiền 300.000 đồng tạm ứng án phí theo biên lai thu số AA/2023/0007535 ngày 22/4/2024 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Cư M'gar, tỉnh Đắk Lắk (Nay là Thi hành án dân sự khu vực 3 – Đắk Lắk).

[2.2] Bà Phạm Thị Thuyên T1 phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm, được khấu trừ vào số tiền 300.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số AA/2023/0008037 ngày 30/10/2024 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Cư M'gar, tỉnh Đắk Lắk (Nay là Thi hành án dân sự khu vực 3) – tỉnh Đắk Lắk.

[2.3] Bà Nguyễn Thị H1 và ông Tô Hữu M không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm, được nhận lại 300.000 đồng tạm ứng án phí theo biên lai thu số 0004762 ngày 28/3/2025 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Cư M'gar (Nay là Thi hành án dân sự khu vực 3) – tỉnh Đắk Lắk

[3] Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, định giá tài sản:

Bà Hoàng Thị L và bà Phạm Thị Thuyên T1 mỗi người phải chịu 2.500.000 đồng chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, định giá tài sản. Bà L đã nộp tạm ứng xem xét thẩm định tại chỗ, định giá tài sản là 5.000.000 đồng tại Tòa án nhân dân huyện Cư M'gar và đã chi phí xong nên không phải nộp thêm và được nhận lại 2.500.000 đồng sau khi thu được của bà Phạm Thị Thuyên T1.

[4] Về án phí dân sự phúc thẩm: Hoàn trả cho ông Tô Hữu M số tiền 300.000 đồng tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm do ông Tô Hữu Đ đã nộp thay theo biên lai số 0004959 ngày 24/6/2025 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Cư M'gar (Nay là Thi hành án dân sự khu vực 3) – tỉnh Đắk Lắk.

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

Nơi nhận:

- TANDTC tại Đà Nẵng;
- VKSND tỉnh Đắk Lắk;
- TAND Khu vực 3;
- THADS Khu vực 3;
- Dương sự;
- Lưu hồ sơ.

TM/HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa

(Đã ký)

Lưu Thị Thu Hương