

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH QUẢNG TRỊ**

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

Bản án số: 23/2026/DS - PT
Ngày: 25/02/2026
V/v: “Tranh chấp đòi lại tài sản
và tuyên huỷ hợp đồng thuê tài sản”

**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 Trần Anh Tuấn

Các Thẩm phán: bà Từ Thị Hải Dương và ông Nguyễn Thanh Hải

- Thư ký phiên tòa: bà Võ Thị Như Ngọc –Thư ký Toà án nhân dân tỉnh Quảng Trị.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Quảng Trị tham gia phiên tòa: bà Chế Thị Bích Thuỷ – Kiểm sát viên.

Ngày 25 tháng 02 năm 2026, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Trị xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 94/2025/TLPT- DS ngày 13/11/2025 về “ Tranh chấp đòi lại tài sản và tuyên huỷ hợp đồng thuê tài sản”

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 25/2025/DS-ST ngày 30/9/2025 của Toà án nhân dân khu vực 4, tỉnh Quảng Trị bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 03/2026/QĐ-PT ngày 08/01/2026 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Anh Nguyễn Bá Anh D, sinh năm 1982; căn cước công dân số: 079082004310 cấp ngày 29/11/2021 và chị Nguyễn Thị Hoa M, sinh năm 1987; CCCD: 001187042043 cấp ngày: 17/12/2021; địa chỉ: 5.03, chung cư Cộng hòa Plaza, 141 Cộng Hòa, phường 12, quận T, thành phố Hồ Chí Minh, vắng mặt.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Ông Vũ Quang Nh, sinh năm 1997; căn cước công dân số: 068097011259 cấp ngày 27/12/2021 và ông Đinh Viết Hoàn, sinh năm 2002; căn cước công dân số: 068202008188 cấp ngày 06/01/2022; cùng địa chỉ: 5/30 (Tầng 1), đường 22, phường H, thành phố Hồ Chí Minh, có mặt.

- Đồng bị đơn:

1. Anh Nguyễn Văn Th, sinh năm 1986; căn cước công dân số: 04486010847 cấp ngày 11/11/2021 và chị Lê Thị Minh T, sinh năm 1987; căn cước công dân số: 045187008271 cấp ngày 11/11/2021; cùng địa chỉ: thôn Đ, xã L, tỉnh Quảng Trị (thôn Đ, xã L, Huyện L, tỉnh Quảng Bình cũ), có mặt chị T (anh Th có đơn xin xét xử vắng mặt).

2. Anh Nguyễn Quang Đ, sinh năm 1996; căn cước công dân số: 044096006943 cấp ngày 26/5/2022; địa chỉ: thôn Q, xã L, tỉnh Quảng Trị (thôn Q, xã L, Huyện L, tỉnh Quảng Bình cũ), có mặt.

3. Anh Phan Văn S, sinh năm 1993; căn cước công dân số: 044093013557 cấp ngày 22/9/2021; địa chỉ: Thôn Đ, xã L, tỉnh Quảng Trị (thôn Đ, xã P, Huyện L, tỉnh Quảng Bình cũ), có mặt.

4. Anh Lê Quang L, sinh năm 1992; căn cước công dân số: 044092003844 cấp ngày 27/12/2021; địa chỉ: Xóm P, xã S, tỉnh Quảng Trị (xóm Ph, xã S, Huyện L, tỉnh Quảng Bình cũ), có mặt.

5. Anh Phan Đức Thật Cao C, sinh năm 1996 căn cước công dân số: 044096004934 cấp ngày 11/11/2021; địa chỉ: Thôn L, xã L, tỉnh Quảng Trị (thôn L, xã A, Huyện L, tỉnh Quảng Bình cũ), vắng mặt.

6. Ông Nguyễn H, sinh năm 1977; địa chỉ: Thôn T xã L, tỉnh Quảng Trị (thôn Th, xã Ph, Huyện L, tỉnh Quảng Bình cũ). Có mặt

Người kháng cáo: Các bị đơn anh Nguyễn Văn Th; chị Lê Thị Minh T; anh Phan Văn S; anh Lê Quang L; anh Phan Đức Thật Cao C.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo các tài liệu có trong hồ sơ vụ án, lời khai của các đương sự và bản án sơ thẩm thì nội dung vụ án như sau:

Nguyên đơn anh Nguyễn Bá Anh D, chị Nguyễn Thị Hoa M và người đại diện theo uỷ quyền trình bày:

Ngày 04/7/2024, anh Nguyễn Bá Anh D và chị Nguyễn Thị Hoa M nhận cHởn nhượng tại anh Nguyễn Văn Th và chị Lê Thị Minh T 01 thửa đất số: 676, tờ bản đồ số 16 tại thôn Đ, xã L, Huyện L, tỉnh Quảng Bình; quyền sở hữu nhà ở và các tài sản gắn liền với đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DH 328034, số vào sổ cấp GCN CS 03714, do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Quảng Bình cấp ngày 21/7/2022. Tuy nhiên, trước thời điểm cHởn nhượng cho anh D, chị M thì anh Th và chị T đã cho anh Lê Quang L, anh Phan Văn S, anh Nguyễn H, anh Nguyễn Quang Đ và Công ty TNHH Tổng đại lý Bảo Hiểm Nhân Thọ Quảng Bình (AIA) thuê mặt bằng để kinh doanh nhưng không cung cấp thông tin này trước khi thực hiện việc cHởn nhượng. Sau khi hoàn tất thủ tục cHởn nhượng, anh D và chị M đã thế chấp toàn bộ tài sản trên cho Ngân hàng Thương mại cổ phần Quân đội – Chi nhánh Quảng Bình vào ngày 05/7/2024. Anh D và chị M đã nhiều lần yêu cầu hiện đang chiếm giữ tài sản nói trên phải trả lại tài sản cho anh D và chị M nhưng anh Th, chị T và những người thuê mặt bằng kinh doanh không hợp tác. Vì vậy, anh D, chị M khởi kiện yêu cầu buộc các đồng bị đơn nói trên phải trả lại toàn bộ tài sản đang chiếm giữ. Riêng đối với Công ty TNHH Tổng đại lý Bảo Hiểm Nhân Thọ Quảng Bình (AIA) phía anh D, chị M không yêu cầu trả lại tài sản mà đồng ý tiếp tục cho thuê mặt bằng hiện đang kinh doanh.

Bị đơn anh Nguyễn Văn Th, chị Lê Thị Minh T trình bày:

Tháng 7/2024, anh Th, chị T có cHở nhượng cho anh D, chị M 01 thửa đất số: 676, tờ bản đồ số 16 tại thôn Đ, xã L, Huyện L, tỉnh Quảng Bình; quyền sở hữu nhà ở và các tài sản gắn liền với đất. Anh Th, chị T đều thừa nhận trước khi thực hiện việc cHở nhượng nói trên, anh Th và chị T đã cho các anh Nguyễn Quang Đ, Phan Văn S, Phan Đức Thật Cao C, Lê Quang L, Nguyễn H và Công ty TNHH đại lý bảo hiểm nhân thọ (AIA) thuê mặt bằng để kinh doanh. Quá trình hoà giải tại cấp sơ thẩm anh Th, chị T đồng ý giao lại toàn bộ tài sản đã cHở nhượng và yêu cầu phía anh D, chị M tạo điều kiện để các bên thuê được tiếp tục thuê mặt bằng để kinh doanh. Tuy nhiên, tại phiên tòa sơ thẩm ngày 30/9/2025 thì anh Th, chị T thay đổi ý kiến, không nhất trí giao trả lại tài sản đã cHở nhượng cho anh D và chị M vì cho rằng hợp đồng cHở nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất giữa vợ chồng chị T, anh Th và anh D, chị M xác lập ngày 28/6/2024 không đúng nội dung và mục đích.

Bị đơn anh L trình bày:

Ngày 20/10/2023 giữa anh Lộc và ông Th, bà T có xác lập hợp đồng thuê quyền sử dụng đất và tài sản trên đất là nhà hàng tiệc cưới (tầng 1). Theo nội dung hợp đồng thì ông Lộc thuê toàn bộ diện tích mặt bằng tầng một gồm khu vực nhà hàng tiệc cưới, các trang thiết bị đi kèm và sân bãi với thời hạn thuê là 6 năm kể từ ngày 05/12/2023; phương thức thanh toán một lần tổng: 1.860.000.000 đồng. Do hợp đồng đang trong thời hạn thực hiện nên phía anh Lộc không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và có nguyện vọng tiếp tục thực hiện hợp đồng nói trên.

Bị đơn anh Phan Đức Thật Cao C và anh Phan Văn S trình bày:

Ngày 20/10/2023 giữa anh C và anh S và ông Th, bà T có xác lập hợp đồng thuê mặt bằng tầng 3 thuộc toà nhà T Mỹ Palace với diện tích mặt sàn là 300 m² với thời hạn thuê là 10 năm kể từ ngày 20/10/2023 với mục đích mở phòng Gym; phía bên thuê đã thanh toán được 1 năm 6 tháng tiền thuê nhà. Vào tháng 01/2025 anh C và anh S mới biết anh Th, chị T đã bán lại đất và toà nhà cho anh D, chị M. Nay nguyên đơn khởi kiện yêu cầu anh S và anh C trả lại mặt bằng phòng tập Gym nói trên thì anh S, anh C không đồng ý.

Bị đơn anh Nguyễn Quang Đ trình bày:

Ngày 01/5/2023 giữa anh Đ và ông Th, bà T có xác lập hợp đồng thuê một phần diện tích mặt bằng tầng 3 thuộc toà nhà T Mỹ Palace với diện tích mặt sàn là 150 m² với thời hạn thuê là 10 năm kể từ ngày 01/5/2023. Vào tháng 01/2025 anh Đ mới biết anh Th, chị T đã bán lại đất và toà nhà cho anh D, chị M. Nay nguyên đơn khởi kiện yêu cầu anh Đ trả lại mặt bằng nói trên thì anh Đ không đồng ý và có nguyện vọng tiếp tục thực hiện hợp đồng nói trên.

Bị đơn anh Nguyễn H trình bày:

Ngày 28/3/2023, anh H có ký hợp đồng thuê mặt bằng ở tầng 3 toà nhà T Mỹ với anh Nguyễn Văn Th và chị Lê Thị Minh T tại thửa đất số: 676, tờ bản đồ số 16, diện tích 875,0m² địa chỉ: Thôn Đ, xã L, Huyện L, tỉnh Quảng Bình thời hạn 10 năm

(từ ngày 28/3/2023 đến ngày 28/3/2033) với số tiền 18.000.000 đồng/tháng. Anh H không biết việc anh Th và chị T đã cHên nhượng thửa đất và tòa nhà trên cho anh D, chị M. Mặc dù không có kháng cáo nhưng vẫn mong muốn được tiếp tục thuê tài sản để đảm bảo việc kinh doanh.

Tại Bản án số 25/2025/DS-ST ngày 30/9/2025 của Tòa án nhân dân khu vực 4, tỉnh Quảng Trị đã quyết định:

Căn cứ khoản 2 Điều 26, Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, các Điều 144, 147, 244, 266; Điều 271 và Điều 273 của Bộ luật tố tụng dân sự; các Điều 165, 166, 351, 425 và Điều 468 của Bộ luật dân sự; khoản 2 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội; Hội đồng xét xử tuyên xử:

1. Đình chỉ giải quyết một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc rút yêu cầu Công ty TNHH AIA, chi nhánh Quảng Bình trả lại mặt bằng tại tòa nhà tại thửa đất số 676, tờ bản đồ số 16, diện tích 875m² tại thôn Đ, xã L, tỉnh Quảng Trị (thôn Đ, xã L, Huyện L, tỉnh Quảng Bình cũ).

2. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn anh Nguyễn Bá Anh D và chị Nguyễn Thị Hoa M:

* Buộc anh Nguyễn Văn Th, chị Lê Thị Minh T, anh Phan Đức Thật Cao C, anh Phan Văn S, Nguyễn Quang Đ, Nguyễn H và anh L phải trả toàn bộ mặt bằng hiện đang chiếm giữ tại thửa đất số 676, tờ bản đồ số 16, diện tích 875m² tại thôn Đ, xã L, tỉnh Quảng Trị (thôn Đ, xã L, Huyện L, tỉnh Quảng Bình cũ) mang tên Nguyễn Bá Anh D và Nguyễn Thị Hoa M có số đo và tứ cận:

- Phía Đông Bắc giáp thửa đất 572, tờ bản đồ số 16 có chiều dài 15m; phía Đông Nam giáp với đất thủy lợi có chiều dài 35m; phía Tây Nam giáp với đất 566 có chiều dài 25m; phía Tây Bắc giáp đất giao thông có chiều dài 35m. Tổng diện tích: 875m².

Trên phần đất thửa đất số 676, tờ bản đồ số 16 có những tài sản sau:

* Tài sản chính:

a) 01 tòa nhà 03 tầng và 01 tầng thượng: Kết cấu của 3 tầng chính: kết cấu móng bê tông cốt thép kết hợp xây gạch đá.

- Kết cấu phần thân: Sườn khung sắt, trụ bằng sắt, xung quanh được bao che bằng kính C lực kết hợp tường gạch

- Chiều cao tầng 3,9m

- Mái tôn lợp xốp các tầng có đổ bê tông sàn

- Cửa kính thông thường

- Bậc cầu thang lan can cầu thang bằng sắt, có cầu thang máy trong nhà

- Nền lát gạch Cereramit

- Hệ thống điện điện đi chìm

- Khu vệ sinh khép kín từng tầng, hệ thống cấp thoát nước đồng bộ

Tổng diện tích xây dựng: 875m²; tổng diện tích sàn: 2625m².

b) Tầng thượng:

- Kết cấu bê tông cốt thép kết hợp xây gạch đá

- Kết cấu phần thân: Sườn khung sắt, tụ bằng sắt, xung quanh được bao che bằng tường xây.

- Chiều qua tầng 3,6m

- Mái tôn xộp, đổ bê tông sàn, lát gạch Cereramit

- Hệ thống điện đi chìm

- Khu vệ sinh khép kín, từng tầng, hệ thống cấp thoát nước đồng bộ.

Tổng diện tích sàn: 663,9m²; Tổng diện tích sàn cả tòa nhà 3288,9m² (có sai số đo đạc nên có sự chênh lệch diện tích sàn so với Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất)

* Công trình phụ:

- Sảnh lõi vào trung tâm tầng 1, có diện tích 55,5m² có kết cấu: 2 trụ bê tông cốt thép chính và sàn đổ bằng bê tông

- Cầu thang sắt: 15 m² x 04 tầng = 60m²

- Phần công trình phụ nằm ngoài Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được cấp.

3. Hủy bỏ Hợp đồng thuê tài sản giữa các đồng bị đơn, nếu các đồng bị đơn có tranh chấp về tiền thuê nhà thì các đồng bị đơn khởi kiện bằng một vụ án dân sự khác.

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

Ngày 10/10/2025, bị đơn anh Nguyễn Văn Th, chị Lê Thị Minh T kháng cáo đề nghị Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Trị xem xét lại toàn bộ Bản án dân sự sơ thẩm số 25/2025/DS-ST ngày 30 tháng 9 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực 4 - Quảng Trị: Đề nghị cấp phúc thẩm tuyên bố hợp đồng cHủy nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Th, bà T và ông D, bà M đối với thửa đất số 676, tờ bản đồ số 16 và tài sản gắn liền với đất là vô hiệu do giả tạo; công nhận thực tế hợp đồng vay tài sản; buộc ông D, bà M trả lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 676, tờ bản đồ số 16.

Ngày 13/10/2025, bị đơn anh S, anh C kháng cáo với nội dung: Yêu cầu cấp phúc thẩm tuyên hủy hoặc sửa bản án sơ thẩm; xem xét lại bản chất giao dịch quyền sở hữu tài sản giữa anh Th, chị T và anh D, chị M; công nhận hợp đồng thuê tài sản giữa anh S, anh C và anh Th, chị T; buộc các bên phải liên đới bồi thường chi phí đầu tư, sửa chữa, cải tạo mặt bằng.

Ngày 14/10/2025, bị đơn anh Nguyễn Quang Đ kháng cáo với nội dung: Yêu cầu cấp phúc thẩm tuyên hủy bản án sơ thẩm; yêu cầu bên chủ mới phải tiếp tục hợp đồng thuê cho đến khi hết thời gian thuê; buộc các bên phải liên đới bồi thường chi phí đầu tư, sửa chữa, cải tạo mặt bằng.

Các bị đơn anh Nguyễn H không có kháng cáo; anh Nguyễn Quang Đ có đơn kháng cáo nhưng không thực hiện nghĩa vụ nộp tiền tạm ứng án phí phúc thẩm nên được xem là từ bỏ việc kháng cáo. Tuy nhiên xét thấy cần thiết cho việc giải quyết vụ án nên Tòa án triệu tập anh Nguyễn H và anh Nguyễn Quang Đ đến phiên tòa phúc thẩm để làm rõ một số nội dung trong vụ án.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Ý kiến của anh Th, chị T: phía anh Th, chị T cho rằng hợp đồng cHên nhượng xác lập ngày 28/6/2024 giữa các bên là vô hiệu do giả tạo nhằm che dấu giao dịch vay tiền giữa các bên. Tại phiên tòa phúc thẩm phía bị đơn không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, không đồng ý với quyết định của bản án sơ thẩm về việc buộc bị đơn phải trả lại tài sản cho nguyên đơn.

Các đồng bị đơn anh S, anh Lộc không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và có nguyện vọng tiếp tục thực hiện hợp đồng.

Các bị đơn giữ nguyên các nội dung như trong đơn kháng cáo. Các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án, không xuất trình thêm các tài liệu chứng cứ mới.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Quảng Trị phát biểu quan điểm giải quyết vụ án:

Về tố tụng: Hội đồng xét xử, thư ký chấp hành đúng quy định theo Điều 64, Điều 51 Bộ luật Tố tụng dân sự 2015.

Về nội dung: Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự 2015, không chấp nhận kháng cáo của các bị đơn. Giữ nguyên bản án sơ thẩm 25/2025/DS-ST ngày 30/9/2025 của Tòa án nhân dân Khu vực 4, tỉnh Quảng Trị.

Về án phí dân sự phúc thẩm và chi phí tố tụng: Các đương sự phải chịu theo quy định của pháp luật.

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 kết quả tranh luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1]. Về tố tụng: Đơn kháng cáo của các bị đơn được làm trong thời hạn luật định và đảm bảo về nội dung theo các quy định tại Điều 271; Điều 272; Điều 273 và Điều 276 Bộ luật tố tụng Dân sự 2015 nên được chấp nhận để xem xét, giải quyết theo trình tự phúc thẩm. Về tư cách tham gia tố tụng của đương sự: xét thấy hợp đồng cHên nhượng quyền sử dụng đất giữa anh D, chị M và anh Th, chị T là hợp đồng song vụ. Mặc dù đã hoàn tất cHên quyền sử dụng đất nhưng phía anh Th, chị T chưa thực hiện nghĩa vụ giao tài sản nên xác định anh Th, chị T là đồng bị đơn trong vụ án cùng với những người hiện đang chiếm giữ tài sản là anh C, anh S, anh

Lộc, anh Đ, anh H. Anh C và anh S là chủ thể đồng nhất bên thuê của hợp đồng xác lập ngày 20/10/2023. Do đó việc vắng mặt anh C, có mặt anh S đại diện tham gia phiên tòa là phù hợp, không làm ảnh hưởng đến quyền và nghĩa vụ của đương sự.

[2]. Xét yêu cầu kháng cáo của bị đơn anh Nguyễn Văn Th, chị Lê Thị Minh T:

[2.1] Đối với yêu cầu kháng cáo Tuyên bố hợp đồng cHên nhượng quyền sử dụng đất bị vô hiệu do giả tạo nhằm che dấu giao dịch thực tế là hợp đồng vay tài sản, Hội đồng xét xử thấy rằng:

Ngày 28/6/2024 anh D, chị M và anh Th, chị T đã ký hợp đồng cHên nhượng quyền sử dụng đất và các tài sản khác gắn liền với đất là 01 căn nhà 04 tầng trên đất đối với thửa đất số: 676, tờ bản đồ số 16, tại: thôn Đ, xã L, Huyện L, tỉnh Quảng Bình (cũ) với giá cHên nhượng theo hợp đồng là 12.000.000.000 đồng. Ngày 04/7/2024, ông Nguyễn Bá Anh D và bà Nguyễn Thị Hoa M được Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất Huyện L, tỉnh Quảng Bình (cũ) đăng ký biến động quyền sử dụng đất và tài sản khác gắn liền với thửa đất nói trên. Như vậy, các bên đã làm thủ tục cHên nhượng và việc cHên nhượng được công chứng, chứng thực tại Văn phòng Công chứng số 1, tỉnh Quảng Bình (cũ); các bên tham gia ký kết hợp đồng tự nguyện, nội dung của hợp đồng không trái với quy định của pháp luật. Mặt khác, thửa đất đã được làm thủ tục đăng ký biến động cho anh Nguyễn Bá Anh D và chị Nguyễn Thị Hoa M theo đúng quy định của pháp luật. Anh Nguyễn Bá Anh D và chị Nguyễn Thị Hoa M là chủ sở hữu hợp pháp của thửa đất số 676, tờ bản đồ số 16, tại: thôn Đ, xã L, Huyện L, tỉnh Quảng Bình và tài sản trên đất là 01 căn nhà 04 tầng. Do đó, nguyên đơn khởi kiện các đồng bị đơn yêu cầu phải trả lại tòa nhà gồm 04 tầng và phần diện tích đất 875,0m² tại địa chỉ: Thôn Đ, xã L, Huyện L, tỉnh Quảng Bình(cũ) nay là xã L, tỉnh Quảng Trị; buộc các đồng bị đơn phải di dời khỏi tòa nhà để trả lại mặt bằng cho đồng nguyên đơn là có căn cứ.

Tuy nhiên, sau khi xác lập, ký kết, công chứng hợp đồng cHên nhượng quyền sử dụng đất nói trên ngày 29/6/2024 giữa anh D, chị M và anh Th, chị T đã xác lập Vi bằng số 88/2024/VB-TPLĐH (thể hiện video có âm thanh chứa đựng trong 01 USB) với nội dung: anh Th, chị T có vay nợ anh D, chị M 20.000.000.000 đồng; anh Th, chị T cHên nhượng quyền sử dụng đất và các tài sản khác gắn liền với đất đối với thửa đất số: 676, tờ bản đồ số 16 tại: thôn Đ, xã L, Huyện L, tỉnh Quảng Bình (cũ); ngoài ra các bên còn thoả thuận phía anh Th, chị T được quyền chuộc lại quyền sử dụng đất và các tài sản gắn liền với đất nếu thoả mãn các điều khoản thoả thuận về về các mốc thời gian, mức lãi và vi phạm các điều khoản thể hiện trong Vi bằng. Theo tài liệu do nguyên đơn cung cấp thì ngày 13/9/2024 giữa ông Dung, bà M và ông Th, bà T có xác lập “Biên bản làm việc” thể hiện nội dung: phía ông Th, bà T đã vi phạm điều kiện để chuộc lại tài sản như các bên đã thoả thuận trong Vi bằng. Tại biên bản làm việc ngày 03/02/2026 do Tòa án tiến hành thì anh Th, chị T cho rằng việc lập Vi bằng mục đích làm cơ sở cho việc ông Th, bà T vay tiền của ông D, bản chất là vay tiền có thể chấp tài sản chứ không phải cHên nhượng quyền sử dụng đất.

Xét thấy,việc ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được thực hiện trước sau đó hai bên mới thực hiện việc lập vi bằng. Nội dung chính của vi bằng

thể hiện thoả thuận các điều kiện giữa các bên về việc chuộc lại tài sản sau khi đã cHởn nhượng. Như vậy việc cHởn nhượng quyền sử dụng đất và việc các bên lập vi bằng là hai nội dung độc lập, do đó không đủ cơ sở để xác định hợp đồng cHởn nhượng quyền sử dụng đất giữa các bên là vô hiệu do giả tạo.

Các tài liệu có trong hồ sự vụ án thể hiện: Trước thời điểm các bên xác lập hợp đồng cHuyện nhượng (ngày 28/6/2024) thì quyền sử dụng đất và các tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số: 676, tờ bản đồ số 16 tại: thôn Đ, xã L, Huyện L, tỉnh Quảng Bình (cũ) đã được thế chấp tại Ngân hàng TMCP Quân Đội Chi nhánh Quảng Bình. Vì vậy ông D, bà M đã thanh khoản hết khoản nợ trên để đăng ký xoá thế chấp và thực hiện việc cHởn nhượng quyền sử dụng đất nói trên. Tại “*Sổ phụ chi tiết kiểm báo cáo nợ của Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam – Chi nhánh Quảng bình và Giấy báo nợ của Ngân hàng TMCP Quân Đội – Chi nhánh Quảng Bình vào ngày 28/01/2026*” các nội dung của giao dịch đều thể hiện mục đích là cHởn nhượng quyền sử dụng đất và tài sản khác gắn liền với đất của thửa đất số: 676, tờ bản đồ số 16. Theo tài liệu phía nguyên đơn cung cấp thì mặc dù giá trị cHởn nhượng quyền sử dụng đất ghi trong hợp đồng thấp hơn so với giá trị cHởn nhượng thực tế nhưng các bên đã chấp hành nộp thuế đúng quy định của nhà nước về áp giá thuế cHởn nhượng.

Từ những phân tích trên, Hội đồng xét xử thấy bị đơn anh Th, chị T kháng cáo yêu cầu Tuyên bố hợp đồng cHởn nhượng quyền sử dụng đất bị vô hiệu do giả tạo nhằm che dấu giao dịch thực tế là hợp đồng vay tài sản là không có căn cứ.

[2.2] Đối với kháng cáo yêu cầu buộc ông Nguyễn Bá Anh D và bà Nguyễn Thị Hoa M trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, đảm bảo quyền sở hữu hợp pháp của anh Nguyễn Văn Th và chị Lê Thị Minh T đối với thửa đất 676, tờ bản đồ số 16:

Như đã phân tích ở mục [2.1] Hợp đồng cHởn nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 28/6/2024 được công chứng, chứng thực tại Văn phòng công chứng số 1, tỉnh Quảng Bình (cũ) theo đúng với các quy định của pháp luật, thửa đất đã được đăng ký biến động sang cho ông Nguyễn Bá Anh D và bà Nguyễn Thị Hoa M. Việc các bên xác lập cHởn nhượng quyền sử dụng đất và các tài sản gắn liền với đất là hoàn toàn tự nguyện, không trái pháp luật; việc cHởn nhượng đã hoàn tất ông Nguyễn Bá Anh D và bà Nguyễn Thị Hoa M là chủ sở hữu hợp pháp nên không có cơ sở để chấp nhận buộc ông Nguyễn Bá Anh D và bà Nguyễn Thị Hoa M trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho anh anh Nguyễn Văn Th và chị Lê Thị Minh T

[3]. Xét yêu cầu kháng cáo của các bị đơn anh S, anh Lộc, anh C , Hội đồng xét xử thấy rằng:

Trước khi ký hợp đồng cHởn nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất giữa anh Th, chị T và các đồng bị đơn anh S, anh Lộc, anh C, anh Đ, anh H và Công ty TNHH đại lý bảo hiểm nhân thọ (AIA) đã ký kết hợp đồng thuê tài sản với thời hạn cho thuê nhiều năm. Xét các hợp đồng thuê tài sản vợ chồng anh Th đã ký với anh Đ, S, C, Lộc, anh Nguyễn H và Công ty TNHH đại lý bảo hiểm nhân thọ (AIA) thấy rằng: Các bên đã ký kết các hợp đồng có thời hạn, hợp đồng cho thuê mặt bằng, nhà đúng quy định của pháp luật về nội dung và hình thức, các điều khoản

thỏa thuận trong hợp đồng không trái các quy định của pháp luật các bên đã thanh toán tiền đầy đủ cho vợ chồng anh Th và đã bàn giao mặt bằng, nhà cho bên được thuê theo đúng hợp đồng, như vậy các bên đã thực hiện đầy đủ quyền và nghĩa vụ của mình theo thỏa thuận tại các điều khoản của Hợp đồng nên Hợp đồng phát sinh hiệu lực từ thời điểm các bên tham gia ký kết, và ràng buộc các bên phải thực hiện đúng nghĩa vụ của mình ghi nhận tại hợp đồng.

Tuy nhiên đến ngày ký hợp đồng cHển nhượng ngày 28/6/2024 anh Th và chị T lại không thông báo cho chủ mới biết việc này, cũng như các bên ký hợp đồng thuê tài sản gồm: anh Đ, S, C, Lộc, anh Nguyễn H và Công ty TNHH đại lý bảo hiểm nhân thọ (AIA) về việc đã cHển nhượng thửa đất cho chủ mới là anh D chị M và các bên thuê nhà đất có sự thỏa thuận mới. Do đó, trong trường hợp này vợ chồng anh Th là người có lỗi, vi phạm hợp đồng thuê tài sản đã ký kết trước đó. Như vậy, có căn cứ để cho rằng anh Th và chị T đã đơn phương chấm dứt hợp đồng thuê đối với anh Đ, S, C, Lộc, anh Nguyễn H và Công ty TNHH đại lý bảo hiểm nhân thọ (AIA). Anh Th và chị T không chứng minh được việc đơn phương chấm dứt hợp đồng của mình là do lỗi của anh S, anh Lộc, anh C cũng như các đồng bị đơn khác. Tại các hợp đồng thuê giữa anh Th, chị T và Anh C, anh S, anh H, anh Đ, anh Lộc đều có thỏa thuận bên A (anh D, chị Th) không được đơn phương chấm dứt hợp đồng trong suốt thời hạn thuê, nếu đơn phương chấm dứt phải bồi thường chi phí thiệt hại cơ sở vật chất cho bên B (các bên thuê) theo quy định của pháp luật. Quá trình giải quyết ở cấp sơ thẩm các đồng bị đơn anh Đ, S, C, Lộc, anh Nguyễn H và Công ty TNHH đại lý bảo hiểm nhân thọ (AIA) không yêu cầu tòa án giải quyết hậu quả của việc đơn phương chấm dứt hợp đồng, cũng như có yêu cầu phản tố về việc buộc vợ chồng anh Th, chị T hoàn trả hay đền bù về việc tuyên hủy hợp đồng theo quy định của pháp luật. Do đó, để bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của mình anh Đ, S, C, Lộc, anh Nguyễn H và Công ty TNHH đại lý bảo hiểm nhân thọ (AIA) có quyền khởi kiện đối với anh Th, chị T trong một vụ án khác.

Xét thấy, thửa đất số: 676, tờ bản đồ số 16, diện tích 875,0m² địa chỉ: Thôn Đ, xã L, Huyện L, tỉnh Quảng Bình (cũ) này là xã L, tỉnh Quảng Trị và tài sản trên đất là 01 căn nhà 04 tầng trên đất anh Th và chị T đã cHển nhượng cho anh D chị M, biến động mang tên Nguyễn Bá Anh D và Nguyễn Thị Hoa M, hiện các đồng bị đơn đều có nguyện vọng được tiếp tục thực hiện hợp đồng thuê với anh Th chị T nhưng Hợp đồng cHển nhượng quyền sử dụng đất giữa anh D, chị M và anh Th, chị T đã có hiệu lực, anh D, chị M hiện là chủ sở hữu hợp pháp của thửa đất nói trên. Chủ thể của hợp đồng thuê tài sản giữa các đồng bị đơn hiện tại đã không đúng nên không có khả năng thực hiện được. Vì vậy việc cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện tuyên hủy bỏ hợp đồng thuê tài sản giữa vợ chồng ông Th và anh Đ, S, C, Lộc, anh Nguyễn H và Công ty TNHH đại lý bảo hiểm nhân thọ (AIA) và Yêu cầu các đồng bị đơn phải có nghĩa vụ trả lại mặt bằng và các tài sản khác gắn liền với quyền sử dụng đất của thửa đất số 676, tờ bản đồ số 16 cho anh D, chị M là hoàn toàn có căn cứ, đúng quy định.

Các bị đơn anh S, anh Lộc, anh C kháng cáo yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng thuê tài sản đối với vợ chồng anh Th tuy nhiên tài sản anh Th và chị T đang cho thuê không phải là tài sản của mình mà quyền sở hữu hợp pháp là của nguyên

đơn anh D, chị M. Quá trình giải quyết cũng như tại phiên không có thỏa thuận nào để các đồng bị đơn tiếp tục thuê nhà. Do đó kháng cáo của các bị đơn anh S, anh Lộc, anh C không có cơ sở để chấp nhận.

Tại phiên tòa phúc thẩm nguyên đơn, bị đơn không cung cấp thêm tài liệu, chứng cứ mới.

Từ những phân tích trên Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của các bị đơn anh Nguyễn Văn Th, chị Lê Thị Minh T, anh Phan Đức Thật Cao C, anh Phan Văn S và anh L.

Tại phần quyết định của Bản án sơ thẩm tuyên hủy bỏ hợp đồng thuê tài sản giữa các đồng bị đơn mà không nêu rõ các thông tin cụ thể đối với từng hợp đồng là có thiếu sót cần rút kinh nghiệm.

[4]. Về án phí dân sự phúc thẩm: Các bị đơn anh Nguyễn Văn Th, chị Lê Thị Minh T, anh Phan Đức Thật Cao C, anh Phan Văn S và anh L phải chịu án phí dân sự phúc thẩm theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự 2015;

Không chấp nhận kháng cáo của các bị đơn anh Nguyễn Văn Th; chị Lê Thị Minh T; anh Phan Văn S; anh L và anh Phan Đức Thật Cao C. Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số: Bản án số 25 /2025/DS-ST ngày 30/9/2025 của Tòa án nhân dân khu vực 4, tỉnh Quảng Trị.

Căn cứ khoản 2 Điều 26, Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, các Điều 144, Điều 147, Điều 244, Điều 266; Điều 271 và Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự 2015; các Điều 165, Điều 166, Điều 423 và Điều 468 của Bộ luật Dân sự 2015; khoản 2 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội; Hội đồng xét xử tuyên xử:

1. Đình chỉ giải quyết một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc rút yêu cầu Công ty TNHH AIA, chi nhánh Quảng Bình trả lại mặt bằng kinh doanh tại thửa đất số 676, tờ bản đồ số 16 tại thôn Đ, xã L, Huyện L, tỉnh Quảng Bình (nay là thôn Đ, xã L, tỉnh Quảng Trị)

2. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn anh Nguyễn Bá Anh D, chị Nguyễn Thị Hoa M đối với anh Nguyễn Văn Th, chị Lê Thị Minh T; anh Nguyễn Quang Đ; anh Phan Văn S; anh Nguyễn H và anh L; anh Nguyễn Thật Cao C.

2.1 Buộc anh Nguyễn Văn Th, chị Lê Thị Minh T phải giao trả toàn bộ nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất hiện đang chiếm giữ tại thửa đất số 676, tờ bản đồ số 16 tại thôn Đ, xã L, Huyện L, tỉnh Quảng Bình (nay là thôn Đ, xã L, tỉnh Quảng Trị) mang tên Nguyễn Bá Anh D và Nguyễn Thị Hoa M có số đo và tứ cận:

- Phía Đông Bắc giáp thửa đất 572, tờ bản đồ số 16 có chiều dài 15m; phía Đông Nam giáp với đất thủy lợi có chiều dài 35m; phía Tây Nam giáp với đất 566 có chiều dài 25m; phía Tây Bắc giáp đất giao thông có chiều dài 35m. Tổng diện tích: 875m².

Trên phần đất thửa đất số 676, tờ bản đồ số 16 có những tài sản sau:

* Tài sản chính gồm:

a) 01 tòa nhà 03 tầng và 01 tầng thượng:

Kết cấu của 3 tầng chính: kết cấu móng bê tông cốt thép kết hợp xây gạch đá.

- Kết cấu phần thân: Sườn khung sắt, trụ bằng sắt, xung quanh được bao che bằng kính C lực kết hợp tường gạch; Chiều cao tầng 3,9m; Mái tôn lợp xộp các tầng có đổ bê tông sàn; Cửa kính thông thường; Bậc cầu thang lan can cầu thang bằng sắt, có cầu thang máy trong nhà; Nền lát gạch Cereramit; Hệ thống điện đi chìm

- Khu vệ sinh khép kín từng tầng, hệ thống cấp thoát nước đồng bộ

Tổng diện tích xây dựng: 875m²; tổng diện tích sàn: 2625m².

b) Tầng thượng: Kết cấu bê tông cốt thép kết hợp xây gạch đá

Kết cấu phần thân: Sườn khung sắt, trụ bằng sắt, xung quanh được bao che bằng tường xây; Chiều cao tầng 3,6m; Mái tôn xộp, đổ bê tông sàn, lát gạch Cereramit; Hệ thống điện đi chìm; Khu vệ sinh khép kín, từng tầng, hệ thống cấp thoát nước đồng bộ.

Tổng diện tích sàn: 663,9m²; Tổng diện tích sàn cả tòa nhà 3288,9m² (có sai số đo đạc nên có sự chênh lệch diện tích sàn so với Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất)

* Công trình phụ gồm:

- Sảnh lối vào trung tâm tầng 1, có diện tích 55,5m² có kết cấu: 2 trụ bê tông cốt thép chính và sàn đổ bằng bê tông

- Cầu thang sắt: 15 m² x 04 tầng = 60m²

- Phần công trình phụ nằm ngoài Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được cấp.

2.2 Bị đơn anh Phan Đức Thật Cao C và anh Phan Văn S phải trả lại toàn bộ tài sản là mặt bằng thuê kinh doanh theo hợp đồng xác lập ngày 20/10/2023 giữa anh Phan Đức Thật Cao C, anh Phan Văn S và anh Nguyễn Văn Th, chị Lê Thị Minh T.

2.3 Bị đơn anh L phải trả lại toàn bộ tài sản là quyền sử dụng đất và mặt bằng thuê kinh doanh theo hợp đồng xác lập ngày 20/10/2023 giữa anh L và anh Nguyễn Văn Th, chị Lê Thị Minh T.

2.4 Bị đơn anh Nguyễn Quang Đ phải trả lại toàn bộ tài sản là mặt bằng thuê kinh doanh theo hợp đồng xác lập ngày 01/5/2023 giữa anh Nguyễn Quang Đ và anh Nguyễn Văn Th, chị Lê Thị Minh T.

2.5 Bị đơn anh Nguyễn H phải trả lại toàn bộ tài sản là mặt bằng thuê kinh doanh theo hợp đồng xác lập ngày 28/3/2023 giữa anh Nguyễn H và anh Nguyễn Văn Th, chị Lê Thị Minh T.

3. Hủy bỏ Hợp đồng thuê tài sản (quyền sử dụng đất và mặt bằng kinh doanh) xác lập ngày 20/10/2023 giữa anh L và anh Nguyễn Văn Th, chị Lê Thị Minh T.

4. Hủy bỏ Hợp đồng thuê tài sản (mặt bằng kinh doanh) xác lập ngày 20/10/2023 giữa anh Phan Đức Thật Cao C, anh Phan Văn S và anh Nguyễn Văn Th, chị Lê Thị Minh T.

5. Hủy bỏ Hợp đồng thuê tài sản (mặt bằng kinh doanh) xác lập ngày 01/5/2023 giữa anh Nguyễn Quang Đ và anh Nguyễn Văn Th, chị Lê Thị Minh T.

6. Hủy bỏ Hợp đồng thuê tài sản (mặt bằng kinh doanh) xác lập ngày 28/3/2023 giữa anh Nguyễn H và anh Nguyễn Văn Th, chị Lê Thị Minh T.

7. Về chi phí tố tụng (chi phí xem xét thẩm định tại chỗ):

Anh Nguyễn Văn Th, chị Lê Thị Minh T phải chịu số tiền 1.020.000 đồng (*Một triệu không trăm hai mươi nghìn đồng*) để hoàn trả lại cho anh Nguyễn Bá Anh D và chị Nguyễn Thị Hoa M

Anh L phải chịu số tiền 1.020.000 đồng (*Một triệu không trăm hai mươi nghìn đồng*) để hoàn trả lại cho anh Nguyễn Bá Anh D và chị Nguyễn Thị Hoa M

Anh Nguyễn Quang Đ phải chịu số tiền 1.020.000 đồng (*Một triệu không trăm hai mươi nghìn đồng*) để hoàn trả lại cho anh Nguyễn Bá Anh D và chị Nguyễn Thị Hoa M.

Anh Phan Đức Thật Cao C và anh Phan Văn S phải chịu số tiền 1.020.000 đồng (*Một triệu không trăm hai mươi nghìn đồng*) để hoàn trả lại cho anh Nguyễn Bá Anh D và chị Nguyễn Thị Hoa M. Trong đó anh Phan Đức Thật Cao C chịu 510.000 đồng (*Năm trăm mười nghìn đồng*); Anh Phan Đức Thật Cao C chịu 510.000 đồng (*Năm trăm mười nghìn đồng*).

Anh Nguyễn H phải chịu số tiền 1.020.000 đồng (*Một triệu không trăm hai mươi nghìn đồng*) để hoàn trả lại cho anh Nguyễn Bá Anh D và chị Nguyễn Thị Hoa M.

Anh Nguyễn Bá Anh D và chị Nguyễn Thị Hoa M đã nhận đủ số tiền 25.900.000 đồng (*Hai mươi lăm triệu chín trăm nghìn đồng*) sau khi trừ chi phí xem xét thẩm định tại chỗ.

8. Về án phí:

- Án phí dân sự sơ thẩm:

Bị đơn anh Nguyễn Văn Th, chị Lê Thị Minh T phải chịu 300.000 đồng (*Ba trăm nghìn đồng*) tiền án phí dân sự sơ thẩm để sung quỹ Nhà nước.

Bị đơn anh Phan Đức Thật Cao C và anh Phan Văn S phải chịu 300.000 đồng (*Ba trăm nghìn đồng*) tiền án phí dân sự sơ thẩm để sung quỹ Nhà nước.

Các bị đơn anh L; anh Nguyễn Quang Đ; anh Nguyễn H mỗi người phải chịu 300.000 đồng (*Ba trăm nghìn đồng*) tiền án phí dân sự sơ thẩm để sung quỹ Nhà nước.

Hoàn trả cho nguyên đơn anh Nguyễn Bá Anh D và chị Nguyễn Thị Hoa M số tiền 300.000 đồng (*Ba trăm nghìn đồng*) tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0004613 ngày 15/5/2025 của Chi cục thi hành án dân sự Huyện L, tỉnh Quảng Bình (nay là Phòng THADS khu vực 4, tỉnh Quảng Trị).

- Về án phí dân sự phúc thẩm:

Buộc anh Nguyễn Văn Th, chị Lê Thị Minh T phải chịu 300.000 đồng (*Ba trăm nghìn đồng*) tiền án phí dân sự phúc thẩm nhưng được khấu trừ 300.000 đồng (*Ba trăm nghìn đồng*) theo biên lai số 0000913 ngày 16/10/2025 của Thi hành án dân sự tỉnh Quảng Trị. Anh Th, chị T đã nộp đủ án phí.

Buộc anh Phan Đức Thật Cao C, anh Phan Văn S phải chịu 300.000 đồng (*Ba trăm nghìn đồng*) tiền án phí dân sự phúc thẩm nhưng được khấu trừ 300.000 đồng (*Ba trăm nghìn đồng*) theo biên lai số 0001021 ngày 20/10/2025 của Thi hành án dân sự tỉnh Quảng Trị. Anh C, anh S đã nộp đủ án phí.

Buộc anh L phải chịu 300.000 đồng (*Ba trăm nghìn đồng*) tiền án phí dân sự phúc thẩm nhưng được khấu trừ 300.000 đồng (*Ba trăm nghìn đồng*) theo biên lai số 0000889 ngày 15/10/2025 của Thi hành án dân sự tỉnh Quảng Trị. Anh Lộc đã nộp đủ án phí.

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật, bên được thi hành có đơn yêu cầu thi hành án, bên phải thi hành án hàng tháng còn phải chịu tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự 2015”.

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 và 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 9 của Luật thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 của Luật thi hành án dân sự.

9. Những quyết định khác của bản án sơ thẩm không bị kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án phúc thẩm (25/02/2026).

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Quảng Trị;
- TAND KV 4, tỉnh Quảng Trị;
- THADS tỉnh Quảng Trị;
- Các đương sự;
- Lưu: Tòa Dân sự, hồ sơ vụ án.

**T/M HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
THẨM PHÁN - CHỦ TOẠ PHIÊN TOÀ**

(đã ký)

Trần Anh Tuấn

