

**TOÀ ÁN NHÂN DÂN
TỈNH PHÚ THỌ**

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

Bản án số: 33/2026/DS-PT

Ngày 29/01/2026

*“V/v: Tranh chấp hợp đồng chuyển
nhượng quyền sử dụng đất và yêu cầu
hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng
đất”*

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

TOÀ ÁN NHÂN DÂN TỈNH PHÚ THỌ

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Anh Tuấn.

Các thẩm phán: Bà Điều Thị Bích Lược và ông Trần Đình Chi.

- *Thư ký phiên tòa:* Ông Đỗ Trọng Tú - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Phú Thọ.

- *Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Phú Thọ tham gia phiên tòa:* Bà Nguyễn Thị Việt Hà - Kiểm sát viên.

Ngày 29/01/2026, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Phú Thọ, xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 259/2025/TLPT-DS ngày 25 tháng 11 năm 2025 về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất”, theo đơn kháng cáo của nguyên đơn là Ngân hàng TMCP H5, đối với Bản án dân sự sơ thẩm số 15/2025/DS-ST ngày 25 tháng 9 năm 2025 của Tòa án nhân dân Khu vực 3 – Phú Thọ, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 293/2025/QĐ-PT ngày 25/12/2025 và Quyết định hoãn phiên tòa số 01/2026/QĐ-PT ngày 14/01/2026, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ngân hàng TMCP H5 (H5); địa chỉ: Tầng B, tòa nhà R, E N, phường L, thành phố Hà Nội.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Hoàng L – Tổng giám đốc H5.

Người đại diện theo uỷ quyền: Ông Bùi Đức Q – Tổng giám đốc Ngân hàng H5 (Theo Giấy uỷ quyền số 12402/2023/UQ-TGDD ngày 29/12/2023).

Người đại diện theo uỷ quyền của ông Bùi Đức Q: ông Hoàng Mạnh L1, sinh năm 1989 – Chuyên viên cao cấp – Phòng tố tụng; ông Lâm Tiến T, sinh năm 1996 - Chuyên viên cao cấp – Phòng tố tụng; ông Phạm Đức A, sinh năm 1995 - Chuyên viên cao cấp – Phòng tố tụng; bà Trần Thị Phương T1, sinh năm 1982 – Trưởng nhóm tố tụng – Phòng tố tụng; Đều có địa chỉ: Tầng B, tòa nhà R, E N, phường L, thành phố Hà Nội (ông T có mặt).

- Bị đơn: Bà Phùng Thị T2, sinh năm 1975 và ông Nguyễn Hồng T3, sinh năm 1968. Đều có địa chỉ: Khu D, xã Đ, huyện T, tỉnh Phú Thọ (sau sáp nhập Khu D, xã T, tỉnh Phú Thọ) (Đề nghị xét xử vắng mặt).

- Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:

+ Ủy ban nhân dân xã T, tỉnh Phú Thọ.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Duy H- Chủ tịch UBND xã T.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Mai Ngọc Đ – Chuyên viên phòng Kinh tế xã T (Đề nghị xét xử vắng mặt).

+ Ông Nguyễn Thành C, sinh năm 1970 và bà Nguyễn Thị H1, sinh năm 1977; Đều có địa chỉ: Khu D, xã Đ, huyện T, tỉnh Phú Thọ (sau sáp nhập Khu D, xã T, tỉnh Phú Thọ) (Đề nghị xét xử vắng mặt).

+ Ông Nguyễn Việt H2, sinh năm 1998; địa chỉ: Khu D, xã Đ, huyện T, tỉnh Phú Thọ (sau sáp nhập Khu D, xã T, tỉnh Phú Thọ) (Đề nghị xét xử vắng mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

[1] *Quá trình giải quyết vụ án tại cấp sơ thẩm, người đại diện theo ủy quyền của Ngân hàng TMCP H5 (H5) trình bày:*

Ngày 15/12/2023, Tòa án nhân dân huyện Thanh Ba, tỉnh Phú Thọ đã ban hành Quyết định công nhận kết quả hòa giải thành tại Tòa án số 02/2023/QĐCNHGT-DS và Quyết định sửa chữa, bổ sung quyết định sơ thẩm số 13/2023/QĐ-SCBSQĐ ngày 18/12/2023 giải quyết “Tranh chấp Hợp đồng tín dụng” giữa Ngân hàng TMCP H5 (H5) với ông Nguyễn Hồng T3 và bà Phùng Thị T2. Nội dung phần quyết định như sau:

“1.1. Hai bên xác định thống nhất, tính đến ngày 29/11/2023, ông Nguyễn Hồng T3 và bà Phùng Thị T2 còn nợ Ngân hàng TMCP H5 – Chi nhánh P với tổng số tiền nợ là 4.385.991.632 đồng (Bằng chữ: Bốn tỷ, ba trăm tám mươi lăm triệu, chín trăm chín mươi một nghìn, sáu trăm ba mươi hai đồng). Trong đó nợ gốc 649.733.334 đồng (Sáu trăm bốn mươi chín triệu, bảy trăm ba mươi ba nghìn, ba trăm ba mươi bốn đồng), nợ lãi là: 3.475.546.421 đồng (Ba tỷ bốn trăm bảy mươi lăm triệu, năm trăm bốn mươi sáu nghìn, bốn trăm hai mươi một đồng); Nợ lãi quá hạn: 260.711.877 đồng (Hai trăm sáu mươi triệu, bảy trăm mười một nghìn, tám trăm bảy mươi bảy đồng) theo các Hợp đồng tín dụng đã ký kết giữa Ngân hàng và Phùng Thị T2 và ông Nguyễn Hồng T3 gồm: Hợp đồng cho vay số: 05.7/2019/HĐCV ngày 05/07/2019; Hợp đồng cho vay số: 24.7/2019/HĐCV ngày 24/7/2019; Hợp đồng cho vay số: 01.24.7/2019/HĐCV ngày 25/07/2019.

1.2. Hai bên thỏa thuận, ông Nguyễn Hồng T3 và bà Phùng Thị T2 có nghĩa vụ trả toàn bộ số nợ gốc và lãi theo các Hợp đồng tín dụng tính đến ngày 29/11/2023 là 4.385.991.632 đồng (Bằng chữ: Bốn tỷ, ba trăm tám mươi lăm triệu, chín trăm chín mươi một nghìn, sáu trăm ba mươi hai đồng). Trong đó nợ gốc 649.733.334 đồng (Sáu trăm bốn mươi chín triệu, bảy trăm ba mươi ba

ngàn, ba trăm ba mươi bốn đồng), nợ lãi là: 3.475.546.421 đồng (Ba tỷ bốn trăm bảy mươi lăm triệu, năm trăm bốn mươi sáu ngàn, bốn trăm hai mươi một đồng); Nợ lãi quá hạn: 260.711.877 đồng (Hai trăm sáu mươi triệu, bảy trăm mười một ngàn, tám trăm bảy mươi bảy đồng). (Các khoản lãi được tính đến hết ngày 29/11/2023)

Thời hạn trả nợ được ổn định như sau:

Lần 1: Ngày 27/12/2023 trả 1.000.000.000 đồng (Một tỷ đồng chẵn);

Lần 2: Ngày 27/01/2024 trả 1.000.000.000 đồng (Một tỷ đồng chẵn)

Lần 3: Ngày 27/02/2024 trả 1.000.000.000 đồng (Một tỷ đồng chẵn); Lần 4: Ngày 27/03/2024 trả 1.385.991.632 đồng (Một tỷ, ba trăm tám mươi lăm triệu, chín trăm chín mươi một ngàn, sáu trăm ba mươi hai đồng) và lãi phát sinh kể từ ngày 30/11/2023 theo thỏa thuận tại các hợp đồng cho vay.

Nếu hết thời hạn thỏa thuận trên ông Nguyễn Hồng T3 và bà Phùng Thị T2 không trả được khoản nợ, Ngân hàng có quyền đề nghị thi hành án theo quy định tại Luật thi hành án dân sự.

Kể từ ngày 30/11/2023 (ngày tiếp theo của ngày lập biên bản ghi nhận kết quả hòa giải giữa Ngân hàng TMCP H5 và ông Nguyễn Hồng T3 và bà Phùng Thị T2) cho đến khi thi hành án xong, ông Nguyễn Hồng T3 và bà Phùng Thị T2 còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền thi hành án theo mức lãi suất mà các bên thỏa thuận tại hợp đồng cho vay nhưng phải phù hợp với quy định của pháp luật. Trường hợp, tại hợp đồng cho vay các bên có thỏa thuận về việc điều chỉnh lãi suất cho vay theo từng thời kỳ của bên vay, thì lãi suất mà bên vay phải tiếp tục thanh toán cho bên cho vay theo quyết định của Tòa án cũng sẽ được điều chỉnh cho phù hợp với lãi suất bên cho vay."

Thời điểm hoà giải vụ việc Tranh chấp Hợp đồng tín dụng nêu trên (ngày 29/11/2023), cả 03 hợp đồng tín dụng giữa vợ chồng ông T2 với H5 không có tài sản bảo đảm.

Sau khi Tòa án ra Quyết định công nhận kết quả hòa giải thành nêu trên, bà Phùng Thị T2 và ông Nguyễn Hồng T3 không thực hiện trả cho H5 được khoản tiền nào, là vi phạm nội dung thỏa thuận. Vì vậy ngày 24/6/2024 Ngân hàng TMCP H5 đã nộp Đơn yêu cầu thi hành án tới Chi cục Thi hành án dân sự huyện Thanh Ba, tỉnh Phú Thọ để đề nghị thi hành Quyết định nêu trên.

Theo thông tin, tài liệu mà Chi cục Thi hành án dân sự huyện Thanh Ba cung cấp cho MSB, thì ngày 03/07/2024, Chi cục Thi hành án dân sự huyện Thanh Ba đã ra Quyết định Thi hành án theo yêu cầu số 54/QĐ-CCTHADS để thi hành Quyết định công nhận kết quả hòa giải thành tại Tòa án số 02/2023/QĐCNHGT-DS ngày 15/12/2023 Quyết định sửa chữa, bổ sung quyết định sơ thẩm số 13/2023/QĐ-SCBSQĐ ngày 18/12/2023.

Qua quá trình xác minh thi hành án, Chi cục Thi hành án dân sự huyện Thanh Ba, tỉnh Phú Thọ đã có được thông tin ông Nguyễn Hồng T3 và Phùng Thị T2 có quyền sở hữu và sử dụng đối với Quyền sử dụng thửa đất số 546, tờ

bản đồ số 27, diện tích 228,3m² (trong đó: 100m² đất ở tại nông thôn; 128,3m² đất trồng cây lâu năm), địa chỉ thửa đất tại Khu D, xã Đ, huyện T, tỉnh Phú Thọ, đã được UBND huyện T cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CP014418, số vào sổ cấp giấy chứng nhận CH001110, đứng tên ông Nguyễn Hồng T4 và bà Phùng Thị T5 ngày 09/11/2018 nhưng đã chuyển nhượng cho ông Nguyễn Thành C - CCCD số 025070015613 và bà Nguyễn Thị H1 - CCCD số 025177015865 ngày 21/12/2023, việc chuyển nhượng này sau thời điểm Quyết định công nhận kết quả hòa giải thành tại Tòa án số 02/2023/QĐCNHGT-DS ngày 15/12/2023 có hiệu lực (chuyển nhượng sau 07 ngày) nên căn cứ vào Điều 20; khoản 2 Điều 75 Luật Thi hành án dân sự năm 2008, được sửa đổi bổ sung năm 2014, năm 2022 thì Ngân hàng TMCP H5 có quyền yêu cầu Tòa án tuyên hủy giao dịch chuyển nhượng bất động sản nêu trên vô hiệu và tuyên hủy các giấy tờ liên quan để đảm bảo thực hiện Quyết định công nhận kết quả hòa giải thành tại Tòa án số 02/2023/QĐCNHGT-DS ngày 15/12/2023 đã có hiệu lực thi hành.

Ngày 06/08/2024, Chi cục Thi hành án dân sự huyện Thanh Ba, tỉnh Phú Thọ ra Thông báo số 260/TB-CCTHADS về việc xác định quyền sở hữu, sử dụng đối với tài sản thi hành án theo đó Ngân hàng TMCP H5 có quyền yêu cầu Tòa án tuyên bố giao dịch vô hiệu hoặc yêu cầu cơ quan có thẩm quyền hủy giấy tờ liên quan đối với tài sản mà ông Nguyễn Hồng T3 và bà Phùng Thị T2 đã chuyển nhượng sau khi Quyết định công nhận kết quả hòa giải thành tại Tòa án số 02/2023/QĐCNHGT-DS ngày 15/12/2023 có hiệu lực. Vì vậy ngân hàng đề nghị Toà án tuyên:

- Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 21/12/2023 đối với thửa đất số 546, tờ bản đồ số 27, diện tích 228,3m² (100m² đất ở tại nông thôn; 128,3m² đất trồng cây lâu năm), địa chỉ thửa đất tại Khu D, xã Đ, huyện T, tỉnh Phú Thọ, đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất, đứng tên ông Nguyễn Hồng T3 và bà Phùng Thị T2 ngày 09/11/2018 giữa ông Nguyễn Hồng T3 và bà Phùng Thị T2 với ông Nguyễn Thành C và bà Nguyễn Thị H1 vô hiệu và giải quyết hậu quả hợp đồng vô hiệu.

- Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 29/12/2023 đối với thửa đất số 546, tờ bản đồ số 27, diện tích 228,3m² (100m² đất ở tại nông thôn; 128,3m² đất trồng cây lâu năm), địa chỉ thửa đất tại Khu D, xã Đ, huyện T, tỉnh Phú Thọ, đã được UBND huyện T cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất ông Nguyễn Thành C, bà Nguyễn Thị H1 giữa ông Nguyễn Thành C và bà Nguyễn Thị H1 với ông Nguyễn Việt H2 vô hiệu và giải quyết hậu quả hợp đồng vô hiệu.

- Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất, thửa đất số 546, tờ bản đồ số 27, diện tích 228,3m² (100m² đất ở tại nông thôn; 128,3m² đất trồng cây lâu năm), địa chỉ thửa đất tại Khu D, xã Đ, huyện T, tỉnh Phú Thọ, mang tên ông Nguyễn Thành C và bà Nguyễn Thị H1.

- Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất, thửa đất số 546, tờ bản đồ số 27, diện tích 228,3m² (trong đó: 100m² đất ở tại nông thôn; 128,3m² đất trồng cây lâu năm), địa chỉ thửa đất tại Khu D, xã Đ, huyện T, tỉnh Phú Thọ, mang tên ông Nguyễn Việt H2.

[2] Bị đơn là bà Phùng Thị T2 và ông Nguyễn Hồng T3 thống nhất trình bày:

Vợ chồng tôi được UBND huyện T cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 09/11/2018, thửa đất số 546, tờ bản đồ số 27, diện tích 228,3m², địa chỉ: Khu D, xã Đ, huyện T, tỉnh Phú Thọ đứng tên bà Phùng Thị T2 và ông Nguyễn Hồng T3. Do cần vay vốn để kinh doanh vợ chồng tôi có vay số tiền 200.000.000đ của ngân hàng N chi nhánh huyện T, tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất, thửa đất số 546, tờ bản đồ số 27, diện tích 228,3m², địa chỉ: Khu D, xã Đ, huyện T, tỉnh Phú Thọ được UBND huyện T cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 09/11/2018 đứng tên bà Phùng Thị T2 và ông Nguyễn Hồng T3.

Trước đó khoảng tháng 11/2022 do cần tiền chữa bệnh nên vợ chồng tôi có vay của anh Nguyễn Thành C và chị Nguyễn Thị H1 số tiền 200.000.000đ, Do không trả nợ được cho Ngân hàng và trả nợ cho anh C chị H1 nên vợ chồng tôi thống nhất chuyển nhượng cho anh C chị H1 thửa đất trên để trả nợ cho Ngân hàng và trả nợ cho anh C chị H1. Ngày 30/10/2023 anh chị Công H3 và vợ chồng tôi đã đến ngân hàng N1 chi nhánh T trả số tiền 200.000.000đ (do anh chị Công H3 là người trả tiền cho ngân hàng) để lấy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất về làm thủ tục chuyển nhượng. Anh C chị H3 sau khi trả tiền đã cầm giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để đi làm thủ tục chuyển nhượng. Hai bên thống nhất thỏa thuận giá chuyển nhượng là 450.000.000đ, vợ chồng tôi đã nhận đủ số tiền này. Vợ chồng tôi và anh chị Công Hương có làm Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 17/11/2023 có chứng thực của UBND xã Đ, huyện T, tỉnh Phú Thọ. Sau đó anh C chị H3 đã làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Nay Ngân hàng TMCP H5 khởi kiện đề nghị tuyên:

- Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 21/12/2023 đối với thửa đất số 546, tờ bản đồ số 27, diện tích 228,3m² (100m² đất ở tại nông thôn; 128,3m² đất trồng cây lâu năm), địa chỉ thửa đất tại Khu D, xã Đ, huyện T, tỉnh Phú Thọ, đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất, đứng tên ông Nguyễn Hồng T3 và bà Phùng Thị T2 ngày 09/11/2018 giữa ông Nguyễn Hồng T3 và bà Phùng Thị T2 với ông Nguyễn Thành C và bà Nguyễn Thị H1 vô hiệu và giải quyết hậu quả hợp đồng vô hiệu.

- Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 29/12/2023 đối với thửa đất số 546, tờ bản đồ số 27, diện tích 228,3m² (100m² đất ở tại nông thôn; 128,3m² đất trồng cây lâu năm), địa chỉ thửa đất tại Khu D, xã Đ, huyện T, tỉnh Phú Thọ, đã được UBND huyện T cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất ông Nguyễn Thành C, bà Nguyễn Thị H1 giữa ông Nguyễn Thành C và bà Nguyễn Thị H1 với ông Nguyễn Việt H2 vô hiệu và giải quyết hậu quả hợp đồng vô hiệu.

- Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất, thửa đất số 546, tờ bản đồ số 27, diện tích 228,3m² (100m² đất ở tại nông thôn; 128,3m² đất trồng cây lâu năm), địa chỉ thửa đất tại Khu D, xã Đ, huyện T, tỉnh Phú Thọ, mang tên ông Nguyễn Thành C và bà Nguyễn Thị H1.

- Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất, thửa đất số 546, tờ bản đồ số 27, diện tích 228,3m² (trong đó: 100m² đất ở tại nông thôn; 128,3m² đất trồng cây lâu năm), địa chỉ thửa đất tại Khu D, xã Đ, huyện T, tỉnh Phú Thọ, mang tên ông Nguyễn Việt H2.

Vợ chồng tôi không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng, đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật và không đề nghị Tòa án giải quyết hậu quả hợp đồng vô hiệu.

[3] Quan điểm của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:

3.1. Anh Nguyễn Thành C và chị Nguyễn Thị H1 trình bày:

Khoảng tháng 11/2022 vợ chồng tôi có cho chị Phùng Thị T2 và anh Nguyễn Hồng T3, Địa chỉ: Khu D, xã Đ, huyện T, tỉnh Phú Thọ vay số tiền 200.000.000đ. Sau gần 01 năm anh T3, chị T3 không trả được cho vợ chồng tôi. Thời điểm năm 2023 anh T3 chị T3 có nhu cầu chuyển nhượng thửa đất để trả nợ cho ngân hàng. Thời điểm này anh T3 chị T3 đang thế chấp thửa đất tại Nông nghiệp và phát triển Nông thôn chi nhánh huyện T để vay số tiền 200.000.000đ. Ngày 30/10/2023 vợ chồng tôi và vợ chồng anh chị Tám T3 ra Nông nghiệp và phát triển Nông thôn chi nhánh huyện T trả số tiền 200.000.000đ để lấy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất về làm thủ tục chuyển nhượng. Sau khi lấy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất về thì anh chị Tám Tám làm thủ tục xóa đăng ký thế chấp và sau đó chúng tôi mới làm Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 17/11/2023, vợ chồng tôi đã thanh toán cho anh chị Tám Tám đủ số tiền 450.000.000đ như đã thỏa thuận. Sau khi lập hợp đồng chuyển nhượng vợ chồng tôi đã được UBND huyện T cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 21/12/2023, thửa đất số 546, tờ bản đồ số 27, diện tích 228,3m², địa chỉ: Khu D, xã Đ, huyện T, tỉnh Phú Thọ đứng tên ông Nguyễn Thành C và bà Nguyễn Thị H1.

Ngày 29/12/2023 vợ chồng tôi chuyển nhượng thửa đất trên cho anh Nguyễn Việt H2, hai bên lập Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và có công chứng, chứng thực ngày 29/12/2023 tại UBND xã Đ, huyện T, tỉnh Phú Thọ, Anh H4 đã trả đủ cho vợ chồng tôi số tiền 550.000.000đ, anh H4 đã làm thủ tục và đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Nay Ngân hàng TMCP H5 khởi kiện đề nghị tuyên:

- Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 21/12/2023 đối với thửa đất số 546, tờ bản đồ số 27, diện tích 228,3m² (100m² đất ở tại nông thôn; 128,3m² đất trồng cây lâu năm), địa chỉ thửa đất tại Khu D, xã Đ, huyện T, tỉnh Phú Thọ, đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất, đứng tên ông Nguyễn Hồng T3 và bà Phùng Thị

T2 ngày 09/11/2018 giữa ông Nguyễn Hồng T3 và bà Phùng Thị T2 với ông Nguyễn Thành C và bà Nguyễn Thị H1 vô hiệu và giải quyết hậu quả hợp đồng vô hiệu.

- Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 29/12/2023 đối với thửa đất số 546, tờ bản đồ số 27, diện tích 228,3m² (100m² đất ở tại nông thôn; 128,3m² đất trồng cây lâu năm), địa chỉ thửa đất tại Khu D, xã Đ, huyện T, tỉnh Phú Thọ, đã được UBND huyện T cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất ông Nguyễn Thành C, bà Nguyễn Thị H1 giữa ông Nguyễn Thành C và bà Nguyễn Thị H1 với ông Nguyễn Việt H2 vô hiệu và giải quyết hậu quả hợp đồng vô hiệu.

- Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất, thửa đất số 546, tờ bản đồ số 27, diện tích 228,3m² (100m² đất ở tại nông thôn; 128,3m² đất trồng cây lâu năm), địa chỉ thửa đất tại Khu D, xã Đ, huyện T, tỉnh Phú Thọ, mang tên ông Nguyễn Thành C và bà Nguyễn Thị H1.

- Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất, thửa đất số 546, tờ bản đồ số 27, diện tích 228,3m² (trong đó: 100m² đất ở tại nông thôn; 128,3m² đất trồng cây lâu năm), địa chỉ thửa đất tại Khu D, xã Đ, huyện T, tỉnh Phú Thọ, mang tên ông Nguyễn Việt H2.

Vợ chồng tôi không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của ngân hàng và không đề nghị Tòa án giải quyết hậu quả hợp đồng vô hiệu. Chúng tôi xin được vắng mặt tại các phiên họp tiếp cận công khai chứng cứ và hòa giải, vắng mặt tại các phiên tòa xét xử vụ án trên tại Tòa án nhân dân các cấp.

3.2. Anh Nguyễn Việt H2 trình bày:

Ngày 29/12/2023 vợ chồng ông Nguyễn Thành C và bà Nguyễn Thị H1 chuyển nhượng cho tôi thửa đất số 546, tờ bản đồ số 27, diện tích 228,3m², địa chỉ: Khu D, xã Đ, huyện T, tỉnh Phú Thọ, đã được UBND huyện T cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 21/12/2023, đứng tên ông Nguyễn Thành C và bà Nguyễn Thị H1. Hai bên mua bán có lập Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và đã được công chứng chứng thực ngày 29/12/2023 tại UBND xã Đ, huyện T, tỉnh Phú Thọ. Tôi đã trả cho vợ chồng ông Nguyễn Thành C và bà Nguyễn Thị H1 đủ số tiền 550.000.000đ (Năm trăm năm mươi triệu đồng) theo thỏa thuận. Tôi đã làm thủ tục và đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên Nguyễn Việt H2. Nay Ngân hàng TMCP H5 khởi kiện đề nghị tuyên:

- Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 21/12/2023 đối với thửa đất số 546, tờ bản đồ số 27, diện tích 228,3m² (100m² đất ở tại nông thôn; 128,3m² đất trồng cây lâu năm), địa chỉ thửa đất tại Khu D, xã Đ, huyện T, tỉnh Phú Thọ, đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất, đứng tên ông Nguyễn Hồng T3 và bà Phùng Thị T2 ngày 09/11/2018 giữa ông Nguyễn Hồng T3 và bà Phùng Thị T2 với ông Nguyễn Thành C và bà Nguyễn Thị H1 vô hiệu và giải quyết hậu quả hợp đồng

vô hiệu.

- Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 29/12/2023 đối với thửa đất số 546, tờ bản đồ số 27, diện tích 228,3m² (100m² đất ở tại nông thôn; 128,3m² đất trồng cây lâu năm), địa chỉ thửa đất tại Khu D, xã Đ, huyện T, tỉnh Phú Thọ, đã được UBND huyện T cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất ông Nguyễn Thành C, bà Nguyễn Thị H1 giữa ông Nguyễn Thành C và bà Nguyễn Thị H1 với ông Nguyễn Việt H2 vô hiệu và giải quyết hậu quả hợp đồng vô hiệu.

- Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất, thửa đất số 546, tờ bản đồ số 27, diện tích 228,3m² (100m² đất ở tại nông thôn; 128,3m² đất trồng cây lâu năm), địa chỉ thửa đất tại Khu D, xã Đ, huyện T, tỉnh Phú Thọ, mang tên ông Nguyễn Thành C và bà Nguyễn Thị H1.

- Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất, thửa đất số 546, tờ bản đồ số 27, diện tích 228,3m² (trong đó: 100m² đất ở tại nông thôn; 128,3m² đất trồng cây lâu năm), địa chỉ thửa đất tại Khu D, xã Đ, huyện T, tỉnh Phú Thọ, mang tên ông Nguyễn Việt H2.

Tôi không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng TMCP H5 vì giữa tôi và ông C bà H1 chuyển nhượng đúng theo quy định của pháp luật không có tranh chấp gì. Tôi không đề nghị Tòa án giải quyết hậu quả hợp đồng vô hiệu. Do công việc bận nên tôi xin được vắng mặt tại các phiên họp tiếp cận công khai chứng cứ và hòa giải, vắng mặt tại các phiên tòa xét xử vụ án trên tại Tòa án nhân dân các cấp.

3.3. UBND xã T, tỉnh Phú Thọ do người đại diện theo ủy quyền là ông Mai Ngọc Đ trình bày:

Qua xem xét các hồ sơ, tài liệu liên quan, căn cứ các quy định của pháp luật về đất đai, nhận thấy:

- Khi thực hiện thủ tục lập hồ sơ đề nghị UBND huyện T cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại thửa đất 546, tờ bản đồ số 27, diện tích 228,3 m² (trong đó 100,0 m² đất ở tại nông thôn; 128,3 m² đất trồng cây lâu năm), đã được UBND huyện T cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất CP 014418 số vào sổ cấp giấy CH 001110 đứng tên ông Nguyễn Hồng T3, bà Phùng Thị T2 ngày 09 tháng 11 năm 2018 giữa ông Nguyễn Hồng T3 và bà Phùng Thị T2 chuyển nhượng cho ông Nguyễn Thành C CCCD 025 070 015 613 và Nguyễn Thị H1 CCCD 025 177 015 865 địa chỉ khu D, xã Đ, huyện T, tỉnh Phú Thọ cũ theo hồ sơ số 231122- 0034.

- Chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại thửa đất 546, tờ bản đồ số 27, diện tích 228,3 m² (trong đó 100,0 m² đất ở tại nông thôn; 128,3 m² đất trồng cây lâu năm), đã được UBND huyện T cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất CP 014418 số vào sổ cấp giấy CH 001110 đứng tên ông Nguyễn Hồng T3, bà Phùng Thị T2 ngày 09 tháng 11 năm 2018 chuyển nhượng cho ông Nguyễn Thành C CCCD 025 070 015 613 và

Nguyễn Thị H1 CCCD 025 177 015 865, chuyển nhượng cho ông Nguyễn Việt H2, CCCD 025 098 000 212 địa chỉ khu D, xã Đ, huyện T, tỉnh Phú Thọ cũ theo hồ sơ số 240 205-0030.

Qua nghiên cứu hồ sơ tài liệu chứng cứ thì việc thực hiện chuyển nhượng các hợp đồng trên là đúng theo quy định của pháp luật thừa đất trên trước khi làm thủ tục chuyển nhượng không có tranh chấp hay đơn thư khiếu kiện về thừa đất trên. Đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

[5] *Bản án dân sự sơ thẩm số 15/2025/DS-ST ngày 25/9/2025 của Tòa án nhân dân Khu vực 3 – Phú Thọ quyết định:*

Căn cứ: Khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 39, khoản 1 Điều 147, Điều 157, Điều 165, Điều 227, Điều 228, Điều 271, Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 116, Điều 117, Điều 119, Điều 133 Bộ luật dân sự năm 2015; Khoản 2 Điều 26, khoản 3 Điều 27 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội qui định về mức thu, miễn giảm, thu nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng TMCP H5 về việc đề nghị tuyên:

- Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 21/12/2023 đối với thửa đất số 546, tờ bản đồ số 27, diện tích 228,3m² (100m² đất ở tại nông thôn; 128,3m² đất trồng cây lâu năm), địa chỉ thửa đất tại Khu D, xã Đ, huyện T, tỉnh Phú Thọ, đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất, đứng tên ông Nguyễn Hồng T3 và bà Phùng Thị T2 ngày 09/11/2018 giữa ông Nguyễn Hồng T3 và bà Phùng Thị T2 với ông Nguyễn Thành C và bà Nguyễn Thị H1 vô hiệu.

- Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 29/12/2023 đối với thửa đất số 546, tờ bản đồ số 27, diện tích 228,3m² (100m² đất ở tại nông thôn; 128,3m² đất trồng cây lâu năm), địa chỉ thửa đất tại Khu D, xã Đ, huyện T, tỉnh Phú Thọ, đã được UBND huyện T cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất ông Nguyễn Thành C, bà Nguyễn Thị H1 giữa ông Nguyễn Thành C và bà Nguyễn Thị H1 với ông Nguyễn Việt H2 vô hiệu.

- Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất, thửa đất số 546, tờ bản đồ số 27, diện tích 228,3m² (100m² đất ở tại nông thôn; 128,3m² đất trồng cây lâu năm), địa chỉ thửa đất tại Khu D, xã Đ, huyện T, tỉnh Phú Thọ, mang tên ông Nguyễn Thành C và bà Nguyễn Thị H1.

- Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất, thửa đất số 546, tờ bản đồ số 27, diện tích 228,3m² (trong đó: 100m² đất ở tại nông thôn; 128,3m² đất trồng cây lâu năm), địa chỉ thửa đất tại Khu D, xã Đ, huyện T, tỉnh Phú Thọ, mang tên ông Nguyễn Việt H2.

Về hậu quả hợp đồng vô hiệu: Do không tuyên hợp đồng vô hiệu nên không chấp nhận yêu cầu của Ngân hàng TMCP H5 về việc yêu cầu giải quyết hậu quả hợp đồng vô hiệu.

2. Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản: Ngân hàng TMCP H5 phải chịu toàn bộ chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản số tiền 13.300.000đ (Mười ba triệu ba trăm nghìn đồng). Xác nhận Ngân hàng TMCP H5 đã nộp đủ 13.300.000đ (Mười ba triệu ba trăm nghìn đồng).

3. Về án phí: Ngân hàng TMCP H5 phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 300.000đ (Ba trăm nghìn đồng), nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí dân sự đã nộp là 300.000đ (Ba trăm nghìn đồng) theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa số 0000977 ngày 30/10/2024 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Thanh Ba, tỉnh Phú Thọ. Ngân hàng TMCP H5 đã nộp đủ án phí dân sự sơ thẩm.

Ngoài ra, Bản án còn tuyên quyền yêu cầu thi hành án và quyền kháng cáo cho các đương sự theo quy định của pháp luật.

[5] *Nội dung kháng cáo:*

Nguyên đơn là Ngân hàng TMCP H5 kháng cáo đề nghị bác toàn bộ quyết định của bản án dân sự sơ thẩm số: 15/2025/DS-ST ngày 25/9/2025 của Tòa án nhân dân Khu vực 3 - Phú Thọ.

[6] *Quan điểm của Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Phú Thọ tại phiên tòa:*

Về thủ tục tố tụng: Việc tuân theo pháp luật tố tụng của Hội đồng xét xử phúc thẩm, thư ký phiên tòa. Tại phiên tòa, Hội đồng xét xử, thư ký phiên tòa thực hiện đúng quy định của pháp luật về tố tụng dân sự đối với phiên tòa phúc thẩm.

Về nội dung vụ án:

Căn cứ khoản 1 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự.

Không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn là Ngân hàng TMCP H5.

Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 15/2025/DS-ST ngày 25/9/2025 của Tòa án nhân dân Khu vực 3 – Phú Thọ.

Về án phí dân sự phúc thẩm: Nguyên đơn là Ngân hàng TMCP H5 phải chịu án phí dân sự phúc thẩm theo quy định của pháp luật.

(Chi tiết bài phát biểu được lưu trong hồ sơ vụ án).

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, trên cơ sở ý kiến trình bày của các bên đương sự và ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Phú Thọ, Hội đồng xét xử nhận định như sau:

[1] *Về tố tụng:*

Đơn kháng cáo của người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn – Ngân hàng TMCP H5 (H5) được nộp trong thời hạn luật định, đúng trình tự, thủ tục nên hợp lệ và được chấp nhận để xem xét theo thủ tục phúc thẩm.

Các đương sự khác đã được triệu tập hợp lệ nhưng vắng mặt, Hội đồng xét xử vẫn tiến hành xét xử theo quy định tại khoản 2 Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] *Về nội dung vụ án:*

Xét kháng cáo của nguyên đơn Ngân hàng TMCP H5 (H5) đề nghị hủy toàn bộ bản án sơ thẩm, chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện (tuyên vô hiệu các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 17/11/2023 và ngày 29/12/2023, hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho ông Nguyễn Thành C – bà Nguyễn Thị H1 và ông Nguyễn Việt H2), Hội đồng xét xử xét thấy:

Về thời điểm thực hiện giao dịch chuyển nhượng: Các bên đương sự thống nhất xác nhận ngày 30/10/2023, ông Nguyễn Thành C và bà Nguyễn Thị H1 đã cùng ông Nguyễn Hồng T3 và bà Phùng Thị T2 đến Ngân hàng N chi nhánh huyện T trả nợ 200.000.000 đồng để lấy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (sổ đỏ) về làm thủ tục chuyển nhượng. Sau đó, ngày 14/11/2023 thực hiện thủ tục xóa đăng ký thế chấp tại Ngân hàng N. Đến ngày 17/11/2023, các bên mới lập Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và được UBND xã Đ chứng thực. Như vậy, giao dịch chuyển nhượng thực chất đã được thực hiện từ ngày 30/10/2023 (thanh toán tiền, giao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, xóa thế chấp), trước thời điểm Quyết định công nhận hòa giải thành tại Tòa án số 02/2023/QĐCNHGT-DS ngày 15/12/2023 có hiệu lực. Việc lập Hợp đồng ngày 17/11/2023 chỉ là hoàn thiện hình thức theo quy định tại điểm a khoản 3 Điều 167 Luật Đất đai năm 2013.

Về hình thức và nội dung giao dịch: Hợp đồng chuyển nhượng ngày 17/11/2023 giữa ông Nguyễn Hồng T3, bà Phùng Thị T2 với ông Nguyễn Thành C, bà Nguyễn Thị H1 được chứng thực đúng quy định pháp luật. Sau đó, ông Nguyễn Thành C và bà Nguyễn Thị H1 tiếp tục chuyển nhượng cho ông Nguyễn Việt H2 bằng Hợp đồng ngày 29/12/2023, cũng được chứng thực đúng quy định. Ông Nguyễn Việt H2 là người thứ ba ngay tình, đã thanh toán đầy đủ tiền theo thỏa thuận, nhận chuyển nhượng khi không biết và không thể biết về nghĩa vụ thi hành án của ông T2, bà T2 đối với Ngân hàng TMCP H5 (H5), đồng thời đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 02/4/2024. Do đó, quyền lợi của ông Nguyễn Việt H2 được bảo vệ theo quy định tại Điều 133 Bộ luật Dân sự năm 2015.

Về việc áp dụng khoản 2 Điều 75 Luật Thi hành án dân sự năm 2008 (sửa đổi, bổ sung): Ngân hàng TMCP H5 (H5) cho rằng việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Nguyễn Thành C – bà Nguyễn Thị H1 ngày 21/12/2023 (sau ngày 15/12/2023) là chuyển nhượng sau khi Quyết định hòa giải có hiệu lực, nên có căn cứ yêu cầu hủy giao dịch. Tuy nhiên, như đã phân tích, giao dịch chuyển nhượng thực chất đã hoàn thành từ ngày 30/10/2023,

trước thời điểm Quyết định hòa giải có hiệu lực. Hơn nữa, tại thời điểm các bên thực hiện giao dịch (tháng 10, 11/2023), không có biện pháp ngăn chặn chuyển nhượng quyền sử dụng đất nào được cơ quan nhà nước có thẩm quyền áp dụng đối với thửa đất số 546. Do đó, không có căn cứ để áp dụng quy định này nhằm tuyên bố giao dịch vô hiệu hoặc hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Về yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất: Do không có căn cứ tuyên các hợp đồng chuyển nhượng vô hiệu, nên cũng không có căn cứ để hủy các Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã được cơ quan nhà nước cấp hợp pháp cho ông Nguyễn Thành C – bà Nguyễn Thị H1 và ông Nguyễn Việt H2.

Từ những phân tích trên, Hội đồng xét xử xét thấy bản án sơ thẩm số 15/2025/DS-ST ngày 25/9/2025 của Tòa án nhân dân Khu vực 3 – Phú Thọ đã nhận định và giải quyết đúng quy định pháp luật. Kháng cáo của Ngân hàng TMCP H5 (H5) không có căn cứ để chấp nhận.

[3] Về án phí dân sự phúc thẩm:

Nguyên đơn là Ngân hàng TMCP H5 phải chịu án phí dân sự phúc thẩm đối với toàn bộ yêu cầu kháng cáo không được chấp nhận theo quy định tại khoản 1 Điều 29 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14.

[4] Quan điểm của Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Phú Thọ tại phiên tòa phúc thẩm về việc giữ nguyên Bản án sơ thẩm là phù hợp với các quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên.

QUYẾT ĐỊNH:

[1] Căn cứ khoản 1 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự.

Không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn là Ngân hàng TMCP H5.

Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 15/2025/DS-ST ngày 25/9/2025 của Tòa án nhân dân Khu vực 3 – Phú Thọ.

[2] Về án phí dân sự phúc thẩm: Căn cứ khoản 1 Điều 29 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14.

Ngân hàng TMCP H5 phải chịu 300.000đ (Ba trăm nghìn đồng) án phí dân sự phúc thẩm. Được trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000đ theo Biên lai số 0003920 ngày 21/10/2025 của Thi hành án dân sự tỉnh Phú Thọ.

[3] Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo và không bị kháng nghị có hiệu lực pháp luật kể từ thời điểm hết thời hạn kháng cáo và kháng nghị.

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

Nơi nhận:

- Đường sự;
- VKSND tỉnh Phú Thọ;
- VKSND KV3 - Phú Thọ;
- THADS tỉnh Phú Thọ;

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

- Phòng THADS KV3 – Phú Thọ;
- Tòa án nhân dân KV3 – Phú Thọ;
- Lưu hồ sơ vụ án;
- Lưu văn phòng.

Nguyễn Anh Tuấn