TÒA ÁN NHÂN DÂN **THÀNH PHỐ ĐÀ NẴNG**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 136/2026/DS - PT
Ngày: 21/5/2026
V/v "*Tranh chấp yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và hủy phần chỉnh lý biến động nhà đất*"

NHÂN DANH

NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ ĐÀ NẴNG

Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Trần Thị Bé.

Các Thẩm phán: Bà Thái Thị Phi Yến.

Bà Võ Thị Minh Phượng.

- Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Bá Huy - Thư ký Toà án nhân dân thành phố Đà Nẵng.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân thành phố Đà Nẵng: Bà Lê Thị Ngọc Linh - Kiểm sát viên tham gia phiên toà.

Ngày 21 tháng 5 năm 2026, tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Đà Nẵng xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự phúc thẩm thụ lý số: 15/2026/TLPT-DS ngày 29 tháng 01 năm 2026 về "*Tranh chấp yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và hủy phần chỉnh lý biến động nhà đất*".

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 462/2025/DS-ST ngày 27 tháng 9 năm 2025 của Tòa án nhân dân Khu vực 1, thành phố Đà Nẵng bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 110/2026/QĐ – PT ngày 27 tháng 3 năm 2026, Quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm số: 179/2026/QĐ – PT ngày 17 tháng 4 năm 2026 và Quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm số: 211/2026/QĐ – PT ngày 12 tháng 5 năm 2026 của Tòa án nhân dân thành phố Đà Nẵng giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn*: Bà Đinh Thị S (chết năm 2025).

** Người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của bà Đinh Thị S:*

+ Bà Nguyễn Thị Thùy K, sinh năm: 1984; bà Nguyễn Thị Kim A, sinh năm: 1982; ông Nguyễn Thanh N, sinh năm: 1977; Cùng địa chỉ: Số A đường P, phường A, thành phố Đà Nẵng.

+ Bà Nguyễn Thị Thùy D, sinh năm: 1979, địa chỉ: Số I đường T, phường H, thành phố Đà Nẵng.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn bà Nguyễn Thị Thùy K, ông Nguyễn Thành N1, bà Nguyễn Thị Thùy D: Bà Nguyễn Thị Kim A, sinh năm: 1982; Địa chỉ: Số A đường P, phường A, thành phố Đà Nẵng. (Theo Giấy ủy quyền ngày 03/3/2025). Có mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của nguyên đơn: Luật sư Phạm Thị T và Luật sư Nguyễn Thị Hải N2 công tác tại Công ty L thuộc Đoàn Luật sư thành phố Đ. Đều có mặt.

- *Bị đơn:* Ông Nguyễn Hoàng B, sinh năm: 1985 và bà Nguyễn Thế Thị Mỹ D1, sinh năm: 1985; Cùng địa chỉ: Số A đường Ô, phường H, thành phố Đà Nẵng. Bà D1 xin xét xử vắng mặt. Ông B có mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn: Luật sư Đoàn Ngọc T1, sinh năm: 1972 – Công tác tại Công ty L1 thuộc Đoàn Luật sư thành phố Đ. Địa chỉ liên hệ: Số A đường N, phường H, thành phố Đà Nẵng. Có mặt.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:*

+ Bà Nguyễn Thị D2, sinh năm: 1985 và ông Trần Trọng T2, sinh năm: 1982; Cùng địa chỉ: Số B đường L, phường T, thành phố Đà Nẵng. Vắng mặt.

+ Văn phòng C, địa chỉ: Số D Đường B, phường H, thành phố Đà Nẵng. Có đơn xin xét xử vắng mặt.

+ Chi nhánh Văn phòng Đ, địa chỉ: Đường K, phường N, thành phố Đà Nẵng. Có đơn xin xét xử vắng mặt.

- *Người kháng cáo:* Ông Nguyễn Hoàng B, bà Nguyễn Thế Thị Mỹ D1 là bị đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- *Nguyên đơn bà Đinh Thị S và những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bà Đinh Thị S trình bày:* Bà Đinh Thị S và vợ chồng ông Trần Trọng T2, bà Nguyễn Thị D2 có mối quan hệ quen biết với nhau. Vợ chồng bà Nguyễn Thị D2 là cháu của bạn thân bà Đinh Thị S. Bà Đinh Thị S và vợ chồng bà Nguyễn Thị D2 thường xuyên trò chuyện và tâm sự cùng nhau. Vào đầu năm 2022, bà Nguyễn Thị D2 đang nợ một khoản tiền và nếu không trả thì chủ nợ sẽ gọi giang hồ đến. Sau đó, vợ chồng bà Nguyễn Thị D2 có nhờ bà Đinh Thị S cho mượn Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số HC8943 do Ủy ban nhân Nguyễn Thị D2 quận S, thành phố Đà Nẵng cấp ngày 01/10/2002 tại thửa đất số 59, tờ bản đồ 20, tọa lạc tại địa chỉ K đường L (cũ) hiện nay là số nhà A đường P, phường A, quận S, thành phố Đà Nẵng đứng tên bà Đinh

Thị S để thế chấp đảm bảo khoản vay cho vợ chồng bà Nguyễn Thị D2 vay tiền Ngân hàng trả nợ. Bà Đinh Thị S coi vợ chồng bà Nguyễn Thị D2 như con cháu trong nhà, nên khi gặp khó khăn, bà Đinh Thị S đã đồng ý cho mượn Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để thế chấp vay tiền Ngân hàng. Sau khi các bên bàn bạc và thống nhất, ngày 26/2/2024, vợ chồng bà Nguyễn Thị D2, bà Đinh Thị S đến Văn phòng Công chứng Đặng Duy H, thành phố Đà Nẵng ký một số giấy tờ để đảm bảo khoản vay tại Ngân hàng. Vì là con cháu thân thiết nên bà S hoàn toàn tin tưởng vợ chồng bà Nguyễn Thị D2. Do đã lớn tuổi và không am hiểu pháp luật nên bà S đã ký vào các giấy tờ mà vợ chồng bà Nguyễn Thị D2 hướng dẫn. Vài ngày sau, bà Đinh Thị S1 phát hiện ra mình đã ký vào Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất cho ông Nguyễn Hoàng B và bà Nguyễn Thế Thị Mỹ D1 thửa đất trên tại Văn phòng C, thành phố Đà Nẵng chứng thực ngày 26/2/2024. Thực tế bà Đinh Thị S cho vợ chồng bà Nguyễn Thị D2 mượn Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của thửa đất này để thế chấp đảm bảo khoản vay tại Ngân hàng. Vợ chồng bà Nguyễn Thị D2 đã cố tình che giấu sự thật, lợi dụng sự tin tưởng và thiếu hiểu biết của bà Đinh Thị S để lừa dối bà Đinh Thị S ký vào Hợp đồng chuyển nhượng trên. Đây là hành vi gian dối nhằm hợp thức hóa việc chuyển nhượng tài sản của bà Đinh Thị S mà bà Đinh Thị S không hề hay biết. Sau khi vợ chồng bà Nguyễn Thị D2 giải thích việc chuyển nhượng thửa đất trên chỉ là hình thức để ông Nguyễn Hoàng B và bà Nguyễn Thế Thị Mỹ D1 thế chấp vay tiền Ngân hàng giúp họ thì bà S đồng ý, còn ông Nguyễn Hoàng B và bà Nguyễn Thế Thị Mỹ D1 là ai thì bà Đinh Thị S hoàn toàn không biết và không có mối quan hệ gì. Sau khi vay được tiền ở Ngân hàng, vợ chồng bà Nguyễn Thị D2 sẽ trả nợ và lấy lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất trên cho bà Đinh Thị S. Ngày 03/7/2024, các bên có thỏa thuận về việc vợ chồng bà Nguyễn Thị D2 có trách nhiệm trả nợ và lấy lại tài sản cho bà Đinh Thị S, các bên cùng ký Giấy thỏa thuận về việc thế chấp sổ đỏ vào Ngân hàng 4.500.000.000 đồng, trong đó vợ chồng bà Nguyễn Thị D2 vay 4.000.000.000 đồng, vợ chồng ông Nguyễn Hoàng B vay 500.000.000 đồng, các bên có trách nhiệm trả tiền nợ Ngân hàng và chuyển nhượng lại thửa đất cho bà Đinh Thị S. Sau này, bà Đinh Thị S yêu cầu chuyển nhượng lại thửa đất trên cho bà Đinh Thị S thì vợ chồng bà Nguyễn Thị D2 bàn bạc và thống nhất hợp thức hóa việc chuyển nhượng thửa đất trên bằng cách viết giấy mượn tiền vào ngày 04/7/2024. Thực chất, việc viết giấy mượn tiền vào ngày 04/7/2024 giữa bà Đinh Thị S và ông Trần Trọng T2 (là chồng của bà Nguyễn Thị D2) là hình thức hợp thức hóa việc chuyển nhượng thửa đất số 59, tờ bản đồ 20 tọa lạc tại K đường L (nay là địa chỉ A đường P), phường A, quận S, thành phố Đà Nẵng cho ông Nguyễn Hoàng B và bà Nguyễn Thế Thị Mỹ D1 tại Văn phòng C, thành phố Đà Nẵng ngày 26/2/2024, sau khi sang tên nhà đất và thế chấp Giấy chứng nhận để vay tiền Ngân hàng, bà Đinh Thị S vẫn ở trong nhà và đất

nêu trên nên các bên còn tiếp tục Hợp thức hoá bằng việc ký hợp đồng thuê nhà có nội dung bà Đinh Thị S thuê lại nhà này của ông Nguyễn Hoàng B, bà Nguyễn Thế Thị Mỹ D1 để ở. Do đó, hoàn toàn không có việc mua bán chuyển nhượng cho ông Nguyễn Hoàng B và bà Nguyễn Thế Thị Mỹ D1 với giá 2.500.000.000 đồng như theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 26/2/2024. Ngoài ra, giữa ông Nguyễn Hoàng B, bà Nguyễn Thế Thị Mỹ D1, bà Đinh Thị S và bà Nguyễn Thị D2 ký với nhau một giấy mượn tiền đề ngày 23/02/2024 có nội dung bà Đinh Thị S có mượn của ông Nguyễn Hoàng B và bà Nguyễn Thế Thị Mỹ D1 số tiền 2.000.000.000 đồng, số tiền này bà Đinh Thị S cho bà Nguyễn Thị T3 mượn. Vậy, thực chất giấy mượn tiền này có ba bên đã ký nhưng bà Đinh Thị S1 ký với tư cách là người vay, còn người nhận tiền là bà Nguyễn Thị T3, người cho vay là ông Nguyễn Hoàng B. Vậy theo giấy vay tiền này bà Đinh Thị S không nhận tiền, tại phiên hoà giải ông Nguyễn Hoàng B cũng đã thừa nhận số tiền mượn này bà T3 đã trả đầy đủ và không liên quan gì đến bà Đinh Thị S nên ông Nguyễn Hoàng B không có yêu cầu.

Đến nay, bà Đinh Thị S vẫn đang sinh sống ổn định tại nhà đất trên. Theo văn bản Ngân hàng cung cấp thì Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại thửa đất số 59, tờ bản đồ 20 trên, trước đây có thế chấp tại Ngân hàng Thương mại cổ phần V với khoản vay 5.000.000.000 đồng, nay ông Nguyễn Hoàng B đã trả hết toàn bộ số tiền vay, Hợp đồng vay đã được tất toán, xóa đăng ký thế chấp theo quy định. Căn cứ theo Điều 124 Bộ luật dân sự năm 2015 thì giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất giữa bà Đinh Thị S và ông Nguyễn Hoàng B; Nguyễn Thế Thị Mỹ D1 được lập tại Văn phòng C, thành phố Đà Nẵng ngày 26/2/2024 là vô hiệu do giả tạo. Do đó, bà Đinh Thị S yêu cầu Hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 721 giữa Đinh Thị S và Nguyễn Hoàng B; Nguyễn Thế Thị Mỹ D1 tại Văn phòng C, thành phố Đà Nẵng ngày 26/2/2024 vô hiệu do giả tạo; Hủy phần chỉnh lý biến động đứng tên Nguyễn Hoàng B và Nguyễn Thế Thị Mỹ D1 trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H 08943 do Ủy ban nhân dân quận S, thành phô Đà Nẵng cấp ngày 01/10/2002 tại thửa đất số 59, tờ bản đồ 20 tọa lạc tại K L, phường A, quận S, thành phố Đà Nẵng để giao trả lại nhà đất cho bà Đinh Thị S đứng tên quyền sở hữu nhà và sử dụng đất.

- *Bị đơn ông Nguyễn Hoàng B trình bày:* Thực tế vào tháng 02/2024, ban đầu xuất phát từ việc bà Đinh Thị S cần tiền do bị bệnh nên qua gặp ông mượn tiền nhưng vì ông bận nên ông có trả lời bà Đinh Thị S muốn mượn tiền phải ra công chứng chuyển nhượng thì bà Đinh Thị S đồng ý nên chiều đó bà Đinh Thị S qua phòng Công chứng. Ông đưa tiền mặt cho bà Đinh Thị S, giấy tờ nhận tiền ông đã hủy hết. Ông cho mượn hơn 2.000.000.000 đồng, sau đó trả, rồi mượn rất nhiều lần. Sau khi đồng ý mượn tiền thì bà Đinh Thị S và vợ chồng ông ký hợp đồng chuyển nhượng vào ngày

26/02/2024, sau chuyển nhượng thì có mượn tiền thêm và bà Đinh Thị S có lần đề nghị ông chuyển tiền cho ông Trần Trọng T2, không chuyển cho bà Nguyễn Thị D2. Tổng số tiền không nhớ rõ. Tuy nhiên sau khi ký Hợp đồng chuyển nhượng thì ông chưa đi chỉnh lý biến động mà mãi đến ngày 01/7/2024 mới sang tên sổ đỏ để vay tiền Ngân hàng. Sau khi có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên vợ chồng đã vay Ngân hàng số tiền 4.500.000.000 đồng theo Giấy thỏa thuận về việc thế chấp số đỏ tại Ngân hàng ngày 03/7/2024 là đúng. Trong đó phần của ông là 500.000.000 đồng và của vợ chồng ông Trần Trọng T2 và bà Nguyễn Thị D2 là 4.000.000.000 đồng, số tiền 4.000.000.000 đồng này ông là người đưa cho bà Đinh Thị S2 và sau thỏa thuận thì bà Nguyễn Thị D2 nhận số tiền 4.000.000.000 đồng này. Đối với Giấy mượn tiền đề ngày 23/02/2024, số tiền mượn 2.000.000.000 đồng, có chữ ký của ba bên gồm ông Nguyễn Hoàng B bên cho vay, bà Đinh Thị S bên vay và bà Nguyễn Thị T3 người nhận tiền 2.000.000.000 đồng, giấy mượn tiền này bà T3 đã trả đầy đủ, sau đó nhiều lần bà Đinh Thị S mượn đề đưa cho bà Nguyễn Thị D2 và số tiền lên tới 4.300.000.000 đồng thì bà Nguyễn Thị D2 không có để trả cho vợ chồng ông. Nay ông yêu cầu bà Nguyễn Thị D2 phải trả số tiền 4.300.000.000 đồng thì ông sẽ chuyển trả lại nhà đất cho bà Đinh Thị S.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:*

+ *Văn phòng C trình bày:* Đối với yêu cầu của nguyên đơn, tại Công văn số: 07/VPCCĐDH, ngày 13/02/2025 của Văn phòng C đã căn cứ vào giấy tờ do các bên cung cấp và đã thực hiện việc chứng nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 26/02/2024, số công chứng 721, quyển số: 01/2024 TP/CC-SCC/HĐGD. Việc chứng nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất này là hoàn toàn đúng trình tự thủ tục theo quy định của pháp luật nên đề nghị Toà án giải quyết theo đúng quy định pháp luật.

+ *Chi nhánh Văn phòng Đ có ý kiến đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn:* Tại Công văn số: 287/CNII - HCTH, ngày 23/9/2025, về nguồn gốc nhà đất của bà Đinh Thị S được UBND quận S cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AN 700651 ngày 01/10/2008, số vào sổ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất H 08943; thửa đất số 59, tờ bản đồ số 20, diện tích đất ở 141,5m^2, diện tích xây dựng 80,6m^2, diện tích sử dụng 129,1m^2, địa chỉ tại K L, phường A, quận S, nay là phường A, thành phố Đà Nẵng. Ngày 26/02/2024, bà Đinh Thị S chuyển nhượng toàn bộ nhà đất cho ông Nguyễn Hoàng B và bà Nguyễn Thế Thị Mỹ D1 theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 721 do Văn phòng C chứng nhận. Ngày 01/7/2024, Chi nhánh Văn phòng Đ tại quận S đăng ký biến động chuyển nhượng cho ông Nguyễn Hoàng B và bà Nguyễn Thế Thị Mỹ D1. Việc Chi nhánh Văn phòng Đ tại quận S đăng ký biến động chuyển nhượng tại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất

số AN 700651 nêu trên đảm bảo theo đúng quy định hiện hành tại thời điểm, đề nghị giải quyết theo quy định của pháp luật.

- Với nội dung vụ án như trên, Bản án dân sự sơ thẩm số: 462/2025/DS-ST ngày 27 tháng 9 năm 2025 của Tòa án nhân dân Khu vực 1, thành phố Đà Nẵng quyết định: Căn cứ các Điều 117, 124, 131 Bộ luật dân sự 2015; Các Điều 26, 35, 39, 147 Bộ luật Tố tụng dân sự 2015; Căn cứ Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14, ban hành ngày 30/12/2016 về việc quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Đinh Thị S đối với bị đơn Ông Nguyễn Hoàng B và bà Nguyễn Thế Thị Mỹ D1 về việc tranh chấp yêu cầu *"Hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và huỷ phần chỉnh lý biến động nhà đất"*.

2. Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số công chứng 721/quyển số: 01/2024 TP/CC-SCC/HĐ GD, ngày 26/02/2024 tại Văn phòng C, thành phố Đà Nẵng, giữa bà Đinh Thị S với ông Nguyễn Hoàng B và bà Nguyễn Thế Thị Mỹ D1 vô hiệu.

3. Huỷ Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số công chứng 721/quyển số 01/2024 TP/CC-SCC/HĐGD, ngày 26/02/2024 tại Văn phòng C, thành phố Đà Nẵng, giữa bà Đinh Thị S với ông Nguyễn Hoàng B và bà Nguyễn Thế Thị Mỹ D1.

4. Hủy phần chỉnh lý biến động sang tên ông Nguyễn Hoàng B và bà Nguyễn Thế Thị Mỹ D1 trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AN 700651 số vào sổ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H 08943 do UBND quận S, thành phố Đà Nẵng cấp ngày 01/10/2008 đối với thửa đất số 59, tờ bản đồ số 20, địa chỉ: K L, phường A, quận S, thành phố Đà Nẵng (địa chỉ hiện nay A P, phường A, thành phố Đà Nẵng) khôi phục quyền sở hữu, sử dụng đất mang tên bà Đinh Thị S.

5. Những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bà Đinh Thị S được quyền liên hệ với các cấp có thẩm quyền để thực hiện quyền và nghĩa vụ pháp lý khôi phục lại quyền sở hữu, sử dụng đất mang tên bà Đinh Thị S đối với thửa đất số 59, tờ bản đồ số 20, địa chỉ: K đường L, phường A, quận S, thành phố Đà Nẵng (địa chỉ hiện nay: 146 đường P, phường A, thành phố Đà Nẵng) theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AN 700651; số vào số cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H 08943 do UBND quận S, thành phố Đà Nẵng cấp ngày 01/10/2008.

6. Về án phí: Ông Nguyễn Hoàng B, bà Nguyễn Thế Thị Mỹ D1 phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 300.000 đồng *(Ba trăm ngàn đồng)*.

Ngoài ra bản án sơ thẩm còn tuyên quyền kháng cáo của các đương sự và thi hành án dân sự.

Tại đơn kháng cáo ngày 07/10/2025, ông Nguyễn Hoàng B và bà Nguyễn Thế Thị Mỹ D1 có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, cho rằng cấp sơ thẩm xét xử vi phạm thủ tục tố tụng, ảnh hưởng đến quyền lợi hợp pháp của bị đơn, yêu cầu cấp phúc thẩm hủy bản án sơ thẩm để xét xử lại theo đúng quy định pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa và kết quả tranh tụng tại phiên toà, sau khi đại diện Viện kiểm sát phát biểu ý kiến, sau khi thảo luận và nghị án, Hội đồng xét xử nhận định:

[I] Về thủ tục tố tụng: Tại phiên tòa phúc thẩm, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan là Văn phòng C và Chi nhánh Văn phòng Đ, bà Nguyễn Thế Thị Mỹ D1 đều có đơn xin xét xử vắng mặt. Bà Nguyễn Thị D2 và ông Trần Trọng T2 đều đã được triệu tập hợp lệ đến phiên tòa lần thứ hai nhưng vẫn vắng mặt nên căn cứ Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự, HĐXX tiếp tục tiến hành xét xử vắng mặt các đương sự trên.

[II] Xét kháng cáo của ông Nguyễn Hoàng B và bà Nguyễn Thế Thị Mỹ D1 thì thấy:

[1] Xét về thủ tục tố tụng: Vợ chồng bà Nguyễn Thị D2 là người được bà Đinh Thị S cho mượn tiền. Để vay được tiền, bà Đinh Thị S đã chuyển nhượng cho ông Nguyễn Hoàng B và bà Nguyễn Thế Thị Mỹ D1 quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất có diện tích xây dựng 80,60m^2, diện tích sử dụng 129,10m^2 tọa lạc trên diện tích đất 141,50m^2 thuộc thửa đất số 20, tờ bản đồ số 59 tại K đường L, phường A, quận H, thành phố Đà Nẵng trước đây là đường Phạm Quang Ả (Giấy chứng nhận là thửa đất số 59, tờ bản đồ số 20) theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AN 700651 do UBND quận S cấp ngày 01/10/2008, được Văn phòng Công chứng Đặng Duy Hùng thành phố C chứng thực ngày 26/02/2024. Thực chất hợp đồng chuyển nhượng này tạo niềm tin để ông B, bà D1 cho bà Đinh Thị S vay tiền để bà S có tiền cho vợ chồng bà Nguyễn Thị D2 vay tiền trả nợ. Vì vậy, vợ chồng bà D2, ông T2 có liên quan đến nhiều khoản vay tại giấy mượn tiền ngày 03/7/2024; ngày 04/7/2024 do ông B, bà D1 cho vay; hợp đồng tín dụng ngày 19/7/2024 tại Ngân hàng V nhằm che đậy hợp đồng giả cách về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 26/02/2024 được ký kết giữ ông B, bà D1 với bà Đinh Thị S. Tại biên bản kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận công khai chứng cứ ngày 18/3/2025, ông Nguyễn Hoàng B có yêu cầu bà Đinh Thị S trả tiền cho ông B số tiền 4.000.000.000 đồng thì ông B sẽ trả lại sổ cho bà S. Tại biên bản hòa giải ngày 30/5/2025, ông B trình bày bà S mượn tiền của ông để đưa cho bà D2 mượn lên đến 4.300.000.000 đồng (trong đó cần xác định số tiền 300.000.000 đồng bà D2 mượn

từ mẹ ông B là bà Hoàng Thị N3, tên thường gọi là H1, không liên quan đến bà S hay không) nên ông yêu cầu bà D2 trả thì ông mới trả nhà và đất cho bà S. Như vậy số tiền 4.000.000.000 đồng là số tiền bà Đinh Thị S vay mượn của ông B và bà D1 hay số tiền này là số tiền ông B, bà D1 cho bà D2, ông T2 vay để thụ lý yêu cầu phản tố của ông B, bà D1 và thực tế ông B có yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu nhưng cấp sơ thẩm không hướng dẫn thụ lý giải quyết là vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng.

[2] Xét về nội dung: Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 26/02/2024 được ký kết giữa ông Nguyễn Hoàng B và bà Nguyễn Thế Thị Mỹ D1 với bà Đinh Thị S được lập tại Văn phòng C, thành phố Đà Nẵng vô hiệu do bị giả tạo theo Điều 124 Bộ luật dân sự, còn các giao dịch khác bị che giấu vẫn có hiệu lực: Thể hiện qua các lần vay mượn tiền nhưng cấp sơ thẩm đã bỏ qua, không đánh giá, cụ thể:

[2.1] Đối với giấy vay mượn tiền ngày 23/02/2024, bà S có mượn của ông B, bà D1 số tiền 2.000.000.000 đồng. Số tiền này bà S cho bà Đinh Thị T4. Ông B đã xác nhận bà T4 trả đủ tiền nên không yêu cầu.

[2.2] Đối với giấy thỏa thuận mua bán nhà và đất và đặt cọc ngày 25/02/2024 có nội dung: Thửa đất số 59, tờ bản đồ số 20, diện tích 141,5m^2 có tài sản trên đất là 7.100.000.000 đồng, Bên B đặt cọc cho bên A là 2.500.000.000 đồng hẹn đến ngày 26/8/2024 giao đủ số tiền còn lại 4.600.000.000 đồng cho bà S. Thực chất hợp đồng này để làm tin được bà S, ông B thừa nhận. Ngày 26/02/2024, hai bên ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với giá 2.500.000.000 đồng. Sau khi ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì bà S có trả tiền và vay lại tiền của ông B, bà D1 nhiều lần. Như vậy, việc ông B có đưa số tiền 2.500.000.000 đồng cho bà S cần yêu cầu ông B, các đồng thừa kế của bà S chứng minh để xác định có việc ông B giao số tiền trên cho bà S hay không thông qua việc chuyển nhượng nhà đất của bà S.

[2.3] Đối với giao dịch vay tín dụng tại Ngân hàng TMCP V Chi nhánh Đ1: Theo ông B thì bà S nhờ ông B vay hộ nên sau khi ông B làm thủ tục chỉnh lý biến động sang tên ngày 01/7/2024. Đến *''ngày 03/7/2024, ông B, bà D1, bà S, ông T2, bà D2 thỏa thuận thế chấp sổ đỏ vào Ngân hàng với số tiền vay 4.500.000.000 đồng, trong đó vợ chồng ông Trần Trọng T2 có 4.000.000.000 đồng, ông B 500.000.000 đồng. Về lãi suất Ngân hàng ông T2, bà D2 phải chịu. Thời hạn vay 12 tháng. Nếu ông T2, bà D2 có trước 2.000.000.000 đồng hoặc hơn 2.000.000.000 đồng thì ông B có nhiệm vụ sang nhượng lại sổ đỏ cho bà S''*. Ngày 04/7/2024, ông T2, bà D2 viết giấy mượn tiền của bà S 4.000.000.000 đồng. Theo lời khai của bà D2 thì số tiền 4.000.000.000 đồng là tiền ông B trong giấy thỏa thuận ngày 03/7/2024 và là tiền bà D2 nhận từ bà S mượn của ông B. Như vậy xác định số tiền 5.000.000.000 đồng ông B vay Ngân hàng TMCP

V Chi nhánh Đ1 để đưa cho bà S 4.000.000.000 đồng là có căn cứ. Nhưng cấp sơ thẩm đã nhận định khoản vay trên ông B, bà D1 đã được tất toán, Ngân hàng xác nhận đã xóa đăng ký thế chấp để không xem xét đến nghĩa vụ của bà Đinh Thị S đối với khoản vay của ông B, bà D1 là ảnh hưởng đến quyền lợi của ông B, bà D1. Mặt khác, vì có giấy mượn tiền ông T2 và bà D2 mượn tiền của bà S ngày 04/7/2024 là 4.000.000.000 đồng, được bà D2 thừa nhận có nhờ bà S vay tiền trên là đúng nên xác định bà Đinh Thị S là người vay tiền của ông B, bà D1, mà không phải là bà D2 và ông T2 vay từ ông B, bà D1. Hơn nữa, tại phiên tòa phúc thẩm, bà Nguyễn Thị Kim A là người đại diện cho các đồng thừa kế của bà Đinh Thị S xác nhận các con của bà S đều không hề hay biết gì việc bà S cho bà D2 vay cũng như việc chuyển nhượng nhà và đất cho ông B, bà D1 nên việc ông B, bà D1 yêu cầu bà Đinh Thị S (các đồng thừa kế của bà S) trả tiền vợ chồng ông B, bà D1 mới trả sổ là có căn cứ. Việc bà S lấy 4.000.000.000 đồng đưa lại cho bà D2 là một quan hệ dân sự khác, sau này giữa các đồng thừa kế của bà S có tranh chấp với vợ chồng bà D2, ông T2 thì giải quyết bằng một vụ án khác. Sau khi ký giấy thỏa thuận trên, vợ chồng ông B, bà D1 còn ký hợp đồng thuê nhà cho bà S thuê với giá thuê 10.000.000 đồng/tháng nhằm mục đích để bổ túc hồ sơ vay cho ông B, bà D1 vay vốn Ngân hàng, theo lời khai của ông B là không có việc nhận tiền thuê nhà từ bà Đinh Thị S.

[2.4] Như vậy, việc cấp sơ thẩm chấp nhận toàn bộ yêu cầu của nguyên đơn về việc tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 26/02/2024 giữa bà Đinh Thị S với ông Nguyễn Hoàng B và bà Nguyễn Thế Thị Mỹ D1 vô hiệu và Huỷ Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất trên. Hủy phần chỉnh lý biến động sang tên ông Nguyễn Hoàng B và bà Nguyễn Thế Thị Mỹ D1 trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, mà không xem xét đến việc bà S vay tiền của ông B, bà D1 bao nhiêu để buộc bà Đinh Thị S (các đồng thừa kế của bà S) phải có nghĩa vụ trả tiền vay lại cho ông B, bà D1 là ảnh hưởng nghiêm trọng đến quyền lợi của ông B, bà D1. Ngoài ra, trong các giấy thỏa thuận trên, ông Nguyễn Hoàng B, bà Nguyễn Thế Thị Mỹ D1 cho bà Đinh Thị S vay tiền và chuyển nhượng ngôi nhà 146 đường P cho ông Nguyễn Hoàng B, bà Nguyễn Thế Thị Mỹ D1 đều có liên quan đến vợ chồng bà Nguyễn Thị D2, ông Trần Trọng T2 cần được cấp sơ thẩm làm rõ để xác định ai là người vay tiền từ ông B, bà D1.

[2.5] Tại phiên tòa phúc thẩm người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn cho rằng bà Đinh Thị S chỉ là người cho mượn Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên đề nghị HĐXX không chấp nhận kháng cáo của ông Nguyễn Hoàng B, bà Nguyễn Thế Thị Mỹ D1, giữ nguyên bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, bà Đinh Thị S (cụ thể là các đồng thừa kế của bà S). Xét

thấy quan điểm của Luật sư là không phù hợp với nhận định của HĐXX nên không chấp nhận.

[2.6] Tại phiên tòa phúc thẩm người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn đề nghị hủy bản án sơ thẩm do chưa giải quyết yêu cầu buộc các đồng thừa kế của bà Đinh Thị S trả tiền vay cho ông B, bà D1 là phù hợp với nhận định của HĐXX nên chấp nhận.

[2.7] Do vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng và chưa giải quyết hậu quả của hợp đồng chuyển nhượng nhà đất vô hiệu khi có yêu cầu nên HĐXX phúc thẩm xét hủy bản án sơ thẩm và chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân Khu vực 1, thành phố Đà Nẵng giải quyết lại theo thủ tục sơ thẩm.

[3] Từ những phân tích trên, HĐXX phúc thẩm chấp nhận kháng cáo của ông Nguyễn Hoàng B, bà Nguyễn Thế Thị Mỹ D1.

[4] Về án phí DS-PT: Do chấp nhận kháng cáo nên ông Nguyễn Hoàng B, bà Nguyễn Thế Thị Mỹ D1 không phải chịu án phí phúc thẩm theo quy định tại khoản 2 Điều 148 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[5] Tại phiên tòa, Kiểm sát viên phát biểu ý kiến Viện kiểm sát về việc tuân theo pháp luật trong quá trình giải quyết vụ án dân sự ở giai đoạn phúc thẩm và đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ vào khoản 3 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự, Hủy Bản án sơ thẩm, giao hồ sơ về lại cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại theo thẩm quyền. Ý kiến của đại diện Viện Kiểm sát nhân dân thành phố Đà Nẵng là phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên chấp nhận.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Điều 296; khoản 3 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự; Nghị quyết số 326/2016/NQ- UBTVQH14, ngày 30/12/2016 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;

1. Chấp nhận kháng cáo của bị đơn ông Nguyễn Hoàng B, bà Nguyễn Thế Thị Mỹ D1 đối với các đồng thừa kế của bà Đinh Thị S gồm bà Nguyễn Thị Thùy K, bà Nguyễn Thị Kim A, ông Nguyễn Thanh N, bà Nguyễn Thị Thùy D;

2. Hủy Bản án dân sự sơ thẩm số: 462/2025/DS-ST ngày 27 tháng 9 năm 2025 của Tòa án nhân dân Khu vực 1, thành phố Đà Nẵng và chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân Khu vực 1, thành phố Đà Nẵng giải quyết lại theo thủ tục sơ thẩm.

3. Án phí DSPT: Ông Nguyễn Hoàng B, bà Nguyễn Thế Thị Mỹ D1 không phải chịu án phí phúc thẩm. Hoàn trả cho ông Nguyễn Hoàng B, bà Nguyễn Thế Thị Mỹ D1

số tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp là 300.000 đồng theo biên lai thu số 0005247 ngày 10/11/2025 của Thi hành án dân sự thành phố Đà Nẵng.

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

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, người phải thi hành án có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc cưỡng chế thi hánh án theo quy định tại Điều 6,7,9 Luật thi hành án dân sự. Thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

Nơi nhận:
- Các đương sự;
- VKSND TP. Đà Nẵng;
- THADS TP. Đà Nẵng;
- Tòa án nhân dân Khu vực 1;
- Phòng THADS Khu vực 1;
- Lưu HS.

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

Trần Thị Bé