TOÀ ÁN NHÂN DÂN **TỈNH QUẢNG NINH**	**CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Bản án số: 46/2026/DS-PT
Ngày 19 – 6 – 2026
"Yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu"

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH QUẢNG NINH

- Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:
Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Dương Mạnh Chiến
Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Văn Đạt
Ông Trần Quang Cường

- Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Phan Hải - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Ninh.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Quảng Ninh*:* Bà Hoàng Thị Kim Oanh - Kiểm sát viên tham gia phiên toà.

Ngày 19 tháng 6 năm 2026 tại Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Ninh xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 50/2026/TLPT-DS ngày 05/5/2026 về việc "Yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu".

Do bản án dân sự sơ thẩm số 03/2026/DS-ST ngày 31/01/2026 của Toà án nhân dân khu vực 5 - Quảng Ninh, bị kháng cáo.

Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 65/2026/QĐPT-DS ngày 28/5/2026, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Anh Nguyễn Văn H, sinh năm 1992; số CCCD CC1. Nơi cư trú: Khu Y, phường B, tỉnh Quảng Ninh. Có mặt tại phiên tòa.

2. Bị đơn: Chị Hoàng Thúy H, sinh năm 1984; số CCCD CC2.
Nơi cư trú: khu T1, phường B, tỉnh Quảng Ninh. Có mặt tại phiên tòa.

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

- Ngân hàng N.

Địa chỉ: đường L, phường G, thành phố Hà Nội.

Người đại diện theo ủy quyền: Bà Thái Thị C - Cán bộ Pháp chế Ngân hàng N - Chi nhánh Tây Quảng Ninh. Vắng mặt tại phiên tòa.

- Thi hành án dân sự tỉnh Quảng Ninh.

Địa chỉ: khu H, phường C, tỉnh Quảng Ninh.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Bùi Quốc C - Trưởng Phòng Thi hành án dân sự Khu vực 5 – Quảng Ninh. Vắng mặt tại phiên tòa.

- Văn phòng công chứng Đ.

Địa chỉ: phường Đ, tỉnh Quảng Ninh.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Phạm Tất C - Trưởng Văn phòng công chứng Đ. Vắng mặt tại phiên tòa

- Ủy ban nhân dân phường B, tỉnh Quảng Ninh.

Địa chỉ: khu T2, phường B, tỉnh Quảng Ninh.

Người đại diện theo ủy quyền: Bà Nguyễn Thị Kim T - Phó Trưởng phòng Kinh tế, Hạ tầng và Đô thị. Vắng mặt tại phiên tòa.

- Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai số 01 Quảng Ninh.

Địa chỉ: khu X, phường M, tỉnh Quảng Ninh.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Phạm Anh T - Giám đốc. Vắng mặt tại phiên tòa.

- Ông Nguyễn Xuân T, sinh năm 1964.

Nơi cư trú: Khu Y, phường B, tỉnh Quảng Ninh. Vắng mặt tại phiên tòa.

- Bà Lương Thị H, sinh năm 1970.

Nơi cư trú: Khu Y, phường B, tỉnh Quảng Ninh. Có mặt tại phiên tòa.

- Anh Lưu Văn K, sinh năm 1982.

Nơi cư trú: khu T3, phường U, tỉnh Quảng Ninh. Có mặt tại phiên tòa.

4. Người kháng cáo: Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Lưu Văn K.

NỘI DUNG VỤ ÁN

Theo đơn khởi kiện, quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn anh Nguyễn Văn H trình bày: Anh Nguyễn Văn H và gia đình hiện đang sinh sống tại thửa đất số 70, tờ bản đồ số 17, diện tích 1.923,1m^2, địa chỉ khu Y, phường B, tỉnh Quảng Ninh, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số S1, số vào sổ CH1 do Ủy ban nhân dân thị xã Đ cấp ngày 03/01/2019, cho bố mẹ anh Nguyễn Văn H là ông Nguyễn Xuân T và bà Lương Thị H. Ngày 18/01/2019 ông Nguyễn Xuân T, bà Lương Thị H tặng cho anh Nguyễn Văn H được Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất thị xã Đ đăng ký biến động ngày 18/01/2019.

Năm 2022 do cần vốn để làm ăn, kinh doanh trong khi anh Nguyễn Văn H không đủ điều kiện vay vốn tại các Ngân hàng nên anh Nguyễn Văn H và chị Hoàng Thúy H (là vợ anh Nguyễn Văn Q con bác anh Nguyễn Văn H) lập biên bản thỏa thuận, có nội dung: "Anh Nguyễn Văn H nhờ chị Hoàng Thúy H đứng ra vay vốn tại Ngân hàng N - Chi nhánh Tây Quảng Ninh, Phòng giao dịch B bằng cách anh Nguyễn Văn H chuyển nhượng thửa đất số Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất S1 cho chị Hoàng Thúy H". Thực hiện thỏa thuận, hai bên lập Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 12/10/2022, số công chứng 9722, Quyển

số 10/2022/TP/CC-SCC/HĐGD. Hồ sơ đăng ký biến động thửa đất số Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất S1 số 2122.CN được Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất thị xã Đ xác nhận ngày 20/10/2022.

Ngày 08/11/2022 chị Hoàng Thúy H thế chấp thửa đất số GCN QSDĐ S1, bên nhận thế chấp là Ngân hàng N - Chi nhánh Tây Quảng Ninh, Phòng giao dịch B với mục đích là tài sản bảo đảm cho nghĩa vụ trả nợ với hợp đồng cấp tín dụng khoản vay 700.000.000đ thời hạn vay 15 năm. Toàn bộ số tiền vay từ Ngân hàng chị Hoàng Thúy H đã chuyển cho anh Nguyễn Văn H sử dụng và trả gốc, lãi cho Ngân hàng định kỳ hàng tháng. Cụ thể, anh Nguyễn Văn H dùng tài khoản tại Ngân hàng Q – TK1 để chuyển tiền cho chị Hoàng Thúy H (tài khoản tại Ngân hàng Q là TK2). Có 02 lần tài khoản của chị Hoàng Thúy H bị lỗi thì anh Nguyễn Văn H chuyển vào số tài khoản TK3 của chị Đỗ Thị N làm cùng chị Hoàng Thúy H số tiền 5.000.000đ và tài khoản của ông Hoàng Hữu C (bố chị Hoàng Thúy H). Ngoài ra, còn nhiều lần anh chuyển tiền cho chị Hoàng Thúy H bằng tiền mặt (không có người làm chứng).

Ngày 09/4/2025 Tòa án nhân dân thành phố Đông Triều ban hành quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự số 14/2025/QĐST-DS theo đó chị Hoàng Thúy H có nghĩa vụ trả cho anh Lưu Văn K số tiền 2.980.000.000đ và tiền lãi suất 10%/năm trên số tiền gốc. Quyết định trên có hiệu lực pháp luật ngay sau khi được ban hành và được thi hành theo Luật thi hành án dân sự.

Do Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất chỉ là hình thức để anh Nguyễn Văn H có thể nhận được nguồn vốn vay từ ngân hàng, không có việc mua bán trên thực tế và không có việc thanh toán giá trị chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa anh Nguyễn Văn H và chị Hoàng Thúy H. Chị Hoàng Thúy H chỉ đứng tên giúp không có quyền sở hữu, anh Nguyễn Văn H và gia đình đang sinh sống tại thửa đất nói trên, chị Hoàng Thúy H chưa thực hiện các thủ tục trả lại quyền sử dụng đất như thỏa thuận, cũng như việc thi hành quyết định số 14/2025/QĐST-DS về quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất đối với thửa đất nêu trên là xâm phạm nghiêm trọng đến quyền và lợi ích hợp pháp của anh Nguyễn Văn H.

Vì vậy, anh Nguyễn Văn H khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết: Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa anh Nguyễn Văn H và chị Hoàng Thúy H vô hiệu, theo Điều 124 Bộ luật Dân sự và đề nghị chị Hoàng Thúy H làm thủ tục chuyển trả lại tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Quá trình giải quyết vụ án bị đơn chị Hoàng Thúy H, trình bày: Do anh Nguyễn Văn H có nợ xấu tại các Ngân hàng thương mại, không thể đứng tên vay tiền được nên đã nhờ chị Hoàng Thúy H đứng ra vay tiền Ngân hàng hộ, tiền bằng cách chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ anh Nguyễn Văn H sang cho chị Hoàng Thúy H để thế chấp vay tiền như anh Nguyễn Văn H trình bày là đúng.

Sau khi sang tên xong giấy tờ đất tháng 11/2022 chị Hoàng Thúy H sử dụng thế chấp quyền sử dụng đất của anh Nguyễn Văn H vay Ngân hàng 01 tỷ đồng, đã chuyển cho anh Nguyễn Văn H 700.000.000đ, chị Hoàng Thúy H nhờ vay 300.000.000đ. Đến tháng 3/2025 anh Nguyễn Văn H nhờ chị Hoàng Thúy H vay thêm 140.000.000đ. Hàng tháng chị Hoàng Thúy H đều nhắn tin cho anh Nguyễn Văn H khoản tiền gốc, tiền lãi phải trả, đồng thời anh Nguyễn Văn H chuyển tiền cho chị Hoàng Thúy H, để chị Hoàng Thúy H trả ngân hàng, đến nay chị Hoàng Thúy H chưa thực hiện trả lại quyền sử dụng đất cho anh Nguyễn Văn H như đã thoả thuận.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ngân hàng N trình bày: Bà Hoàng Thúy H vay vốn tại Ngân hàng có tài sản bảo đảm theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 01/2022 ngày 08/11/2022 cho các Hợp đồng tín dụng:

1/. Hợp đồng tín dụng số TD1 ngày 10/11/2022, số tiền vay 1.000.000.000đ, phương thức cho vay từng lần, thời hạn vay 180 tháng, lãi suất thời điểm nhận nợ 12% năm, số dư nợ gốc đến ngày 28/7/2025 là 827.950.000đ, lãi 5.479.677đ.

2/. Hợp đồng tín dụng số TD2, ngày 28/3/2025, số tiền vay 140.000.000đ, cho vay từng lần, mua sắm nội thất, thời hạn vay 120 tháng, lãi suất thời điểm nhận nợ 10,5%/năm, số dư nợ gốc đến ngày 28/7/2025 là 140.000.000đ, lãi là 0đ.

Tổng dư nợ của hai hợp đồng là 973.429.677đ.

Tài sản bảo đảm là thửa đất số 70, tờ bản đồ số 17, diện tích 1.932,1m^2, địa chỉ thửa đất thôn Y, xã T, thị xã Đ, tỉnh Quảng Ninh (nay là khu Y, phường B, tỉnh Quảng Ninh) theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số S1, số vào sổ CH1 do UBND thị xã Đ cấp ngày 03/01/2019; người sử dụng chị Hoàng Thúy H, căn cước số CC2, cấp ngày 13/11/2024. Theo hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 01/2022 ngày 08/11/2022 ký giữa Ngân hàng với chị Hoàng Thúy H. Giá trị tài sản 1.400.000.000đ.

Ngân hàng không đồng ý với yêu cầu của anh Nguyễn Văn H về yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa anh Nguyễn Văn H với chị Hoàng Thúy H, vô hiệu do giả tạo theo Điều 124 Bộ luật Dân sự, vì Hợp đồng thế chấp và hợp đồng tín dụng được thực hiện đúng quy định của pháp luật.

Tại Văn bản trình bày ý kiến ngày 29/8/2025 Ngân hàng trình bày quan điểm: Ngày 28/8/2025 chị Hoàng Thúy H đã thanh toán toàn bộ khoản vay cho Ngân hàng, đồng thời Ngân hàng đã giải chấp và bàn giao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho chị Hoàng Thúy H và không có yêu cầu gì đối với chị Hoàng Thúy H. Vì vậy Ngân hàng đề nghị không tham gia tố tụng vì việc giải quyết vụ án không liên quan gì đến quyền và nghĩa vụ của Ngân hàng nữa.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Thi hành án dân sự tỉnh Quảng Ninh trình bày: Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Đ (trước sắp xếp) tổ chức thi hành

Quyết định số 14/2025/QĐST-DS của Tòa án nhân dân thành phố Đông Triều theo Quyết định thi hành án số 448/QĐ-CCTHADS ngày 18/4/2025 của Chi cục THADS thành phố Đ, đối với chị Hoàng Thúy H khoản án phí dân sự 45.800.000đ, đến ngày 25/9/2025 chị Hoàng Thúy H đã thi hành xong. Theo đơn yêu cầu của anh Lưu Văn K; cơ quan Thi hành án dân sự tỉnh Quảng Ninh ban hành Quyết định thi hành án theo yêu cầu số 1214/QĐ-THADS ngày 20/10/2025 cho thi hành án đối với chị Hoàng Thúy H, có nghĩa vụ phải trả cho anh Lưu Văn K số tiền nợ gốc đã vay 2.980.000.000đ và số tiền lãi 10%/năm trên nợ gốc, lãi còn lại kể từ ngày quyết định có hiệu lực pháp luật. Đến nay chị Hoàng Thúy H chưa nộp xong khoản này cho anh Lưu Văn K.

Xác minh tài sản thi hành án của chị Hoàng Thúy H thể hiện có thửa đất số 70, tờ bản đồ số 17, địa chỉ thửa đất tại khu Y, phường B, tỉnh Quảng Ninh, số giấy chứng nhận quyền sử dụng đất S1, số vào sổ CH1 do UBND thị xã Đ cấp ngày 03/01/2019 mang tên ông Nguyễn Xuân T và bà Lương Thị H, chuyển nhượng cho chị Hoàng Thúy H theo hồ sơ số 2122.CN. Hiện nay bà Hoàng Thúy H đã đăng ký giao dịch bảo đảm thế chấp thửa đất trên cho Ngân hàng N - Chi nhánh Tây Quảng Ninh - Phòng giao dịch B.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ủy ban nhân dân phường B trình bày: Quá trình hình thành, biến động thửa đất, có nguồn gốc đất: đất ở ổn định từ năm 1986. Ông Nguyễn Văn T được UBND huyện Đ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số S2 ngày 26/11/2003, diện tích 1.817m^2 (đất ở: 300m^2 + đất vườn: 1.517m^2). Ngày 21/12/2015 đính chính tên đệm thành Nguyễn Xuân T. Ngày 03/01/2019 UBND thị xã Đ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH1 (số Seri bìa S1) mang tên ông Nguyễn Xuân T và bà Lương Thị H. Ngày 07/01/2019 ông Nguyễn Xuân T và bà Lương Thị H lập Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất cho ông Nguyễn Văn H, được cấp UBND thị xã Đ phê duyệt ngày 15/01/2019. Ngày 12/10/2022 ông Nguyễn Văn H chuyển nhượng cho bà Hoàng Thúy H theo hợp đồng được lập tại Văn phòng Công chứng Đ theo Hợp đồng số 2122, được UBND thị xã Đ phê duyệt ngày 20/10/2022.

Như vậy bà Hoàng Thúy H đã thực hiện đăng ký biến động theo đúng quy định tại Điều 37 Nghị định 101/2024/NĐ-CP quy định về trình tự, thủ tục đăng ký biến động đất đai, tài sản gắn liền với đất và cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất và được thực hiện các Quyền và nghĩa vụ của người sử dụng đất theo Điều 26 Luật Đất đai năm 2024 đối với thửa đất được cơ quan có thẩm quyền cấp sau đăng ký biến động.

Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH1 (số seri bìa S1) do UBND huyện Đ cấp ngày 03/01/2019, được sang tên cho bà Hoàng Thúy H theo hợp đồng số 2122

không thuộc trường hợp Nhà nước thu hồi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo khoản 4 Điều 152 Luật Đất đai năm 2024.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai số 1 trình bày: Đối với hồ sơ cấp đổi Giấy chứng nhận của ông Nguyễn Xuân T, bà Lương Thị H ngày 03/01/2019 đảm bảo theo quy định tại khoản 5 Điều 98 Luật Đất đai năm 2013 và Điều 76 Nghị định 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ. Đối với các hồ sơ tặng cho và chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất nêu trên được thực hiện đảm bảo theo quy định tại Điều 79 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của chính phủ.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Văn Phòng Công chứng Đ trình bày: Ngày 12/10/2022 anh Nguyễn Văn H và chị Hoàng Thúy H đến Văn phòng công chứng Đ lập Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất, số công chứng 9722, quyển số 10/2022 TP/CC-SCC/HĐGD.

Anh Nguyễn Văn H, chị Hoàng Thúy H có năng lực hành vi dân sự theo quy định của pháp luật cung cấp đầy đủ các giấy tờ để thực hiện thủ tục công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất. Các bên giao kết cam đoan chịu trách nhiệm trước pháp luật về tính chính xác, tính hợp pháp của các thông tin và các giấy tờ đã cung cấp liên quan đến việc giao kết hợp đồng này. Anh Nguyễn Văn H cam đoan: thông tin về nhân thân, về thửa đất, tài sản gắn liền trên đất đã ghi trong hợp đồng là đúng sự thật; thửa đất thuộc trường hợp được chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật; tại thời điểm giao kết thửa đất và tài sản trên đất không có tranh chấp; quyền sử dụng đất không bị kê biên để đảm bảo thi hành án; việc giao kết hợp đồng này hoàn toàn tự nguyện, không bị lừa dối, không bị ép buộc.

Hai bên đã được công chứng viên giải thích các quy định của pháp luật có liên quan đến việc thỏa thuận lập và ký hợp đồng, đã hiểu rõ quyền và nghĩa vụ, lợi ích hợp pháp của mình, ý nghĩa, hậu quả pháp lý của việc giao kết hợp đồng, không có ý kiến gì. Từng bên đã đọc hợp đồng hiểu và đồng ý các điều khoản ghi trong hợp đồng trước mặt công chứng viên. Như vậy Văn phòng công chứng Đ đã thực hiện công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất từ quy trình tiếp nhận hồ sơ và thủ tục công chứng theo đúng quy định của Luật công chứng. Trường hợp, hợp đồng vô hiệu theo yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn thì Văn phòng công chứng Đ không chịu trách nhiệm.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Xuân T, bà Lương Thị H trình bày: Thống nhất với nội dung trình bày và yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Lưu Văn K trình bày: Theo Quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự số 14/2025/QĐST-DS ngày 09/4/2025

của Tòa án nhân dân thành phố Đông Triều (nay là Tòa án nhân dân Khu vực 5 – Quảng Ninh) có nội dung: chị Hoàng Thúy H có nghĩa vụ trả cho anh Lưu Văn K số tiền 2.980.000.000đ và tiền lãi theo lãi suất 10%/năm trên số tiền nợ gốc, lãi còn lại kể từ ngày quyết định của Tòa án có hiệu lực pháp luật cho đến khi chị Hoàng Thúy H trả xong toàn bộ tiền đã vay. Quyết định trên đã có hiệu lực pháp luật, theo đó anh Lưu Văn K là người có quyền yêu cầu thi hành án dân sự theo Quyết định số 14/2025/QĐST-DS ngày 09/4/2025 của Tòa án nhân dân khu vực 5 - Quảng Ninh, đối với người phải thi hành án chị Hoàng Thúy H.

Ngày 28/3/2025 Cơ quan Thi hành án dân sự có Quyết định số 383/QĐ-CCTHADS cấm dịch chuyển về tài sản đối với thửa số 70, tờ bản đồ số 17, diện tích 1.923,1m^2, số GCN QSDĐ S1, số vào sổ CH1 do Ủy ban nhân dân thị xã Đ cấp ngày 03/01/2019.

Anh Nguyễn Văn H khởi kiện chị Hoàng Thúy H yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản trên đất, ngày 12/10/2022 vô hiệu và giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu, anh Lưu Văn K không đồng ý vì ảnh hưởng đến quyền yêu cầu thi hành án của anh.

Người làm chứng ông Nguyễn Tiến S trình bày: Ông là hàng xóm của anh Nguyễn Văn H, ông Nguyễn Xuân T, bà Lương Thị H, đồng thời có mối quan hệ quen biết chị Hoàng Thúy H. Trưa ngày 26/7/2022 ông Nguyễn Tiến S đến nhà anh Nguyễn Văn H chơi, anh Nguyễn Văn H có nói là bị nợ xấu không vay được tiền ngân hàng, nên đã sang tên đất cho chị Hoàng Thúy H nhờ đứng tên vay giúp, khi nào anh Nguyễn Văn H trả hết nợ thì chị Hoàng Thúy H có trách nhiệm sang tên trả đất cho anh Nguyễn Văn H. Chị Hoàng Thúy H không được bán hoặc sang tên cho ai nếu anh Nguyễn Văn H không đồng ý. Sau đó anh Nguyễn Văn H, chị Hoàng Thúy H cùng mọi người ký vào biên bản.

Người làm chứng chị Lưu Thị H trình bày: Chị là vợ của anh Nguyễn Văn H, nguồn gốc diện tích đất 1.923,1m^2 đất tại Y, phường B đang ở của bố mẹ chồng là ông Nguyễn Xuân T, bà Lương Thị H cho riêng anh Nguyễn Văn H, chị Lưu Thị H không có công sức xây dựng tôn tạo gì trên thửa đất. Năm 2022 anh Nguyễn Văn H chuyển nhượng cho chị Hoàng Thúy H là để nhờ đứng tên vay tiền hộ từ Ngân hàng do anh Nguyễn Văn H có nợ xấu không vay được. Sau đó có vay của Ngân hàng cụ thể thế nào, thì không nắm được. Đối với văn bản thỏa thuận chung về tài sản ngày 26/7/2022 do chị Lưu Thị H đi làm không có mặt nên không chứng kiến, chỉ được nghe nói lại và cũng không biết số nợ trên đã trả hết chưa. Đối với yêu cầu khởi kiện của anh Nguyễn Văn H có toàn quyền quyết định vì là tài sản của anh Nguyễn Văn H, không phải của chị Lưu Thị H.

Ngày 11/9/2025 Tòa án đã tiến hành xem xét thẩm định tại chỗ đối với thửa đất số 70, tờ bản đồ số 17, diện tích 1.923,1m^2 địa chỉ khu Y, phường B, tỉnh Quảng Ninh phù hợp với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số S1, số vào sổ cấp CH1 do Ủy ban nhân dân thị xã Đ cấp ngày 03/01/2019, về sơ đồ, diện tích, tài sản trên đất phù hợp không thay đổi so với hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Tại Biên bản làm việc ngày 22/01/2026 thể hiện, bà Khổng Thị C – Khu trưởng khu Y cung cấp từ trước đến nay, ông Nguyễn Xuân T, bà Lương Thị H cùng vợ chồng anh Nguyễn Văn H vẫn ở trên thửa đất số 70, tờ bản đồ số 17, diện tích 1.923,1m^2, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số S1, số vào sổ CH1 do Ủy ban nhân dân thị xã Đ cấp ngày 03/01/2019.

Quá trình xét xử sơ thẩm, nguyên đơn cung cấp Vi bằng số 13/2025/VB-TPL và Vi bằng số 14/2025/VB-TPL ngày 29/01/2026 của Văn phòng Thừa phát lại Đ, thể hiện tin nhắn Zalo giữa chị Hoàng Thúy H và anh Nguyễn Văn H từ giai đoạn tháng 5/2023, hai bên thỏa thuận về cách thức sử dụng khoản tiền vay từ Ngân hàng N, việc bị đơn nhắc nguyên đơn về ngày nộp gốc lãi khoản vay của Ngân hàng để nguyên đơn chuyển tiền cho bị đơn thanh toán, các hình ảnh về tin nhắn, giao dịch tiền giữa nguyên đơn và bị đơn phù hợp với lời khai của nguyên đơn về các lần chuyển tiền cho bị đơn thanh toán hộ tiền vay. Ngoài ra, tại trang 3 của Vi bằng số 13/2026/VB-TPL thể hiện tin nhắn hình ảnh văn bản gửi anh Nguyễn Văn H ngày 15/11/2022, nội dung thanh toán nợ, số tiền vay là 700.000.000đ; thời hạn vay 15 năm; lãi suất 12%/năm; số tiền gốc, tiền lãi hàng tháng phải trả; ngày trả hàng tháng từ mùng 1 đến 4 hàng tháng.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 03/2026/DS-ST ngày 31/01/2026 của Tòa án nhân dân Khu vực 5 – Quảng Ninh, đã quyết định:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất, số công chứng: 9722, quyển số 10/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 12/10/2022 của Văn Phòng công chứng Đ giữa anh Nguyễn Văn H và chị Hoàng Thúy H vô hiệu.

Hủy toàn bộ đăng ký biến động đất đai chuyển nhượng cho chị Hoàng Thúy H, số CCCD CC2, địa chỉ khu T1, T, Đ, Quảng Ninh theo hồ sơ số 2122.CN, ngày 20/10/2022 của Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất thị xã Đ, tỉnh Quảng Ninh (nay là Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai số 1 tỉnh Quảng Ninh) trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số S1, số vào sổ cấp giấy chứng nhận CH1 do Ủy ban nhân dân thị xã Đ, tỉnh Quảng Ninh cấp ngày 03/01/2019.

Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai số 1 tỉnh Quảng Ninh thực hiện việc hủy đăng ký biến động đất đai theo quy định của Luật Đất đai và các văn bản pháp luật có liên quan.

Ngoài ra, Bản án sơ thẩm còn quyết định về án phí và quyền kháng cáo của các đương sự.

Ngày 11/02/2026 người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Lưu Văn K kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, đề nghị Toà án cấp phúc thẩm hủy bản án sơ thẩm.

Tại phiên toà phúc thẩm: Nguyên đơn anh Nguyễn Văn H giữ nguyên nội dung khởi kiện, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Lưu Văn K giữ nguyên nội dung kháng cáo. Các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Đại diện Viện kiểm sát có quan điểm về việc tuân theo pháp luật trong quá trình giải quyết vụ án ở giai đoạn phúc thẩm: Về tố tụng Hội đồng xét xử phúc thẩm, Thư ký phiên tòa đã thực hiện đúng, đầy đủ quy định Bộ luật Tố tụng dân sự về việc xét xử phúc thẩm vụ việc; các đương sự đã thực hiện đúng, đầy đủ quyền và nghĩa vụ tố tụng theo quy định của pháp luật. Về nội dung đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan, tuy nhiên phần quyết định của bản án huỷ đăng ký biến động đất đai là không đúng quy định của pháp luật và chưa thực hiện nghĩa vụ trả lại GCNQSDĐ, nên căn cứ khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự, sửa bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TOÀ ÁN

[1]. Về tố tụng: Đơn kháng cáo của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Lưu Văn K nộp trong thời hạn luật định nên hợp lệ, được xem xét theo quy định pháp luật.

[2]. Về "giao dịch giả tạo" theo khoản 1 Điều 124 Bộ luật Dân sự:

Khoản 1 Điều 124 Bộ luật Dân sự quy định: *"Khi các bên xác lập giao dịch dân sự một cách giả tạo nhằm che giấu một giao dịch dân sự khác thì giao dịch dân sự giả tạo vô hiệu, còn giao dịch dân sự bị che giấu vẫn có hiệu lực, trừ trường hợp giao dịch đó cũng vô hiệu theo quy định của Bộ luật này hoặc luật khác có liên quan".*

Để xác định một giao dịch là giả tạo, cần làm rõ yếu tố: ý chí thực của các bên không thống nhất với ý chí biểu hiện trong hợp đồng; tồn tại một giao dịch dân sự khác bị che giấu là giao dịch thực và cả hai bên đều có ý thức về tính chất giả tạo của giao dịch.

[3]. Về hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất: Hồ sơ vụ án thể hiện, trước khi xác lập Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số công chứng 9722 ngày 12/10/2022, thì ngày 26/7/2022 anh Nguyễn Văn H và chị Hoàng Thúy H đã lập "Văn bản thỏa thuận về tài sản" với sự chứng kiến của ông Nguyễn Xuân T, bà Lương Thị H (chủ sử dụng đất ban đầu, đã tặng cho anh Nguyễn

Văn H) và ông Nguyễn Tiến S. Văn bản này thể hiện rõ thỏa thuận của các bên: anh Nguyễn Văn H nhờ chị Hoàng Thúy H đứng tên trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, để sử dụng thửa đất này thế chấp vay vốn tại Ngân hàng N - Chi nhánh Tây Quảng Ninh, Phòng giao dịch B; đồng thời có cam kết sau khi anh Nguyễn Văn H trả hết nợ Ngân hàng, chị Hoàng Thúy H có trách nhiệm sang tên trả lại cho anh Nguyễn Văn H; chị Hoàng Thúy H không được bán hoặc sang tên cho bất kỳ người nào khác nếu không có sự đồng ý của anh Nguyễn Văn H. Mặc dù Văn bản thỏa thuận chung không được công chứng, chứng thực, nhưng nội dung văn bản được người làm chứng ông Nguyễn Tiến S là hàng xóm của các bên, không có quyền lợi trực tiếp trong vụ án xác nhận, phù hợp với nội dung và thời điểm lập văn bản. Như vậy, ý chí thực sự của hai bên tại thời điểm xác lập Hợp đồng chuyển nhượng không phải là thực hiện một giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất đúng nghĩa, mà để chị Hoàng Thúy H có tài sản thế chấp để vay vốn Ngân hàng giúp anh Nguyễn Văn H.

[4]. Về hành vi thực hiện giao dịch bị che giấu: Tại trang 3 Vi bằng số 13/2026/VB-TPL ngày 29/01/2026 do Văn phòng Thừa phát lại Đ lập, ghi nhận tin nhắn Zalo ngày 15/11/2022 chỉ 01 tháng sau khi ký Hợp đồng chuyển nhượng, giữa anh Nguyễn Văn H và chị Hoàng Thúy H có nội dung cụ thể về khoản vay: số tiền vay 700.000.000đ, thời hạn 15 năm, lãi suất 12%/năm, ngày trả từ ngày 01 đến 04 hàng tháng. Các thông tin này phù hợp với Hợp đồng tín dụng số TD1 ngày 10/11/2022 giữa chị Hoàng Thúy H và Ngân hàng. Ngoài ra Vi bằng số 13/2026/VB-TPL và Vi bằng số 14/2026/VB-TPL còn ghi nhận chuỗi tin nhắn Zalo từ tháng 5/2023 trở đi, thể hiện chị Hoàng Thúy H thường xuyên nhắc anh Nguyễn Văn H ngày nộp gốc lãi của khoản vay Ngân hàng và anh Nguyễn Văn H chuyển tiền để chị Hoàng Thúy H thực hiện việc thanh toán. Đây là chứng cứ điện tử được lập trên nền tảng Zalo, thể hiện thời gian thực hiện giao dịch, được Thừa phát lại lập vi bằng theo quy định tại Nghị định số 08/2020/NĐ-CP ngày 08/01/2020 của Chính phủ, có giá trị chứng minh theo Điều 95 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[5]. Về việc trả nợ Ngân hàng: Theo Chi tiết tài khoản số TK1 mang tên Nguyễn Văn H do Ngân hàng Q cung cấp, trong khoảng thời gian từ ngày 06/02/2023 đến ngày 05/5/2025 (27 tháng), anh Nguyễn Văn H đã thực hiện 35 lần chuyển khoản đến tài khoản của chị Hoàng Thúy H với tổng số tiền 214.425.000đ. Phân tích chi tiết các giao dịch này, Hội đồng xét xử nhận thấy:

Thứ nhất, về tính chu kỳ chuyển tiền có 23/35 lần chuyển khoản (chiếm 65,7%) được thực hiện vào các ngày 5, 6, 7 hàng tháng phù hợp với nội dung tin nhắn ngày 15/11/2022 về việc ngày trả nợ Ngân hàng từ ngày 1 đến ngày 4 hàng tháng. Chuỗi hành vi này nhất quán với việc chị Hoàng Thúy H nộp tiền cho Ngân hàng vào những

ngày đầu tháng và anh Nguyễn Văn H chuyển hoàn trả cho chị Hoàng Thúy H ngay sau đó.

Thứ hai, về sự trùng khớp số tiền, ba lần chuyển khoản đầu tiên có số tiền tương đương nhau và đều rơi vào ngày mùng 6 hàng tháng, cụ thể ngày 06/02/2023 chuyển 11.050.000đ, ngày 06/3/2023 chuyển 11.000.000đ, ngày 06/4/2023 chuyển 11.000.000đ. Số tiền này tương ứng khoảng 70% tổng nghĩa vụ trả nợ Ngân hàng tại các tháng tương ứng, phù hợp với tỷ lệ vay hộ 700 triệu trong tổng 1 tỷ đồng chị Hoàng Thúy H đứng tên vay.

Thứ ba, về tính kéo dài liên tục 27 tháng, việc chuyển tiền không phải là khoản thanh toán tập trung một lần như đặc điểm của giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất, mà là dòng tiền định kỳ kéo dài qua ba năm liên tiếp. Phù hợp quan hệ trả nợ định kỳ qua trung gian.

[6]. Về chứng cứ từ Ngân hàng N: Theo Phụ lục Hợp đồng nhận tiền vay và định kỳ hạn trả nợ kèm theo Hợp đồng tín dụng số TD1 ngày 10/11/2022, chị Hoàng Thúy H vay của Ngân hàng số tiền 1.000.000.000đ, định kỳ trả gốc 5.550.000đ/tháng vào ngày 05 hàng tháng từ ngày 05/01/2023 đến ngày 05/11/2037, đồng thời trả lãi 01 tháng/lần vào ngày 05. Sổ giao dịch tiền vay kỳ từ ngày 11/11/2022 đến ngày 28/8/2025 do Ngân hàng N cung cấp xác nhận chị Hoàng Thúy H đã thực hiện đúng lịch trả nợ, tổng số lãi đã thanh toán là 284.871.407đ. Đối chiếu lịch trả nợ này với Chi tiết tài khoản Ngân hàng Q của anh Nguyễn Văn H, có thể thấy rõ chị Hoàng Thúy H nộp tiền cho Ngân hàng vào ngày 05 hàng tháng, anh Nguyễn Văn H chuyển hoàn trả cho chị Hoàng Thúy H vào các ngày 05, 07 hàng tháng.

Đến ngày 26/8/2025 và 27/8/2025, chị Hoàng Thúy H đã tất toán toàn bộ hai Hợp đồng tín dụng số TD1 và số TD2, Ngân hàng đã giải chấp và bàn giao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho chị Hoàng Thúy H theo Văn bản trình bày ý kiến ngày 29/8/2025 của Ngân hàng N. Như vậy quan hệ vay vốn giữa chị Hoàng Thúy H và Ngân hàng đã chấm dứt; Ngân hàng không có đề nghị gì khác.

[7]. Về hành vi thực tế của các bên sau khi ký Hợp đồng chuyển nhượng:

Tại Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 11/9/2025 và Biên bản làm việc ngày 22/01/2026 với bà Khổng Thị C khu trưởng khu Y, thể hiện: anh Nguyễn Văn H, chị Lưu Thị H (vợ anh Nguyễn Văn H) cùng bố mẹ là ông Nguyễn Xuân T, bà Lương Thị H vẫn sinh sống ổn định, liên tục trên thửa đất số 70, tờ bản đồ số 17 từ trước khi xác lập Hợp đồng chuyển nhượng cho đến nay; sơ đồ, diện tích và tài sản trên đất không có thay đổi so với hồ sơ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ban đầu cho ông Nguyễn Xuân T, bà Lương Thị H; chị Hoàng Thúy H chưa từng có bất kỳ hành vi xây dựng, cải tạo, sử dụng hay quản lý thửa đất với tư cách của chủ sử dụng đất trong khoảng thời gian 03 năm kể từ ngày được sang tên.

Tại hợp đồng chuyển nhượng các bên đã có sự thỏa thuận về trả tiền nhận tiền, giữa người chuyển nhượng và người nhận chuyển nhượng, thì người nhận chuyển nhượng phải thanh toán cho người chuyển nhượng, thì không có lý do gì anh Nguyễn Văn H là người chuyển nhượng đất mà phải hàng tháng đưa tiền cho người nhận chuyển nhượng là chị Hoàng Thúy H.

Trên cơ sở các chứng cứ nêu trên, Hội đồng xét xử có đủ căn cứ xác định "giao dịch bị che giấu" trong vụ án là quan hệ vay tiền giữa anh Nguyễn Văn H và Ngân hàng N, thông qua trung gian đứng tên vay vốn là chị Hoàng Thúy H đối với phần vốn vay 700.000.000đ, kèm theo cam kết giữa anh Nguyễn Văn H và chị Hoàng Thúy H về việc anh Nguyễn Văn H chịu trách nhiệm trả nợ Ngân hàng, đây là thỏa thuận nhờ đứng tên quyền sử dụng đất để thế chấp vay vốn giữa anh Nguyễn Văn H và chị Hoàng Thúy H. Quan hệ này đã được các bên thực hiện trọn vẹn: chị Hoàng Thúy H đã thanh toán toàn bộ khoản vay cho Ngân hàng, Ngân hàng đã giải chấp tài sản bảo đảm và xác định không có yêu cầu gì đối với chị Hoàng Thúy H. Đối với phần vốn vay 300.000.000đ còn lại trong Hợp đồng tín dụng số TD1 và khoản vay 140.000.000đ theo Hợp đồng tín dụng số TD2 ngày 28/3/2025, đây là các khoản chị Hoàng Thúy H vay cho mục đích cá nhân, không thuộc phạm vi giao dịch bị che giấu giữa anh Nguyễn Văn H và chị Hoàng Thúy H, đã được chị Hoàng Thúy H thanh toán xong. Do đó các nghĩa vụ phát sinh từ giao dịch bị che giấu đã được thực hiện xong nghĩa vụ (chị Hoàng Thúy H đã tất toán khoản vay, Ngân hàng đã giải chấp), nên không còn nội dung phải giải quyết tiếp trong vụ án này.

Từ những phân tích trên, đối chiếu với các yếu tố về "giao dịch giả tạo" quy định tại khoản 1 Điều 124 Bộ luật Dân sự, có căn cứ xác định Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số công chứng 9722, quyển số 10/2022/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 12/10/2022 giữa anh Nguyễn Văn H và chị Hoàng Thúy H tại Văn phòng công chứng Đ là giao dịch dân sự giả tạo, vô hiệu theo khoản 1 Điều 124 Bộ luật Dân sự.

[8]. Về giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu: Việc giao dịch giữa các bên là không có thực, thực hiện giao dịch giả tạo, không có việc chuyển giao thực tế quyền chiếm hữu, sử dụng thửa đất và không có việc thanh toán giá trị chuyển nhượng. Hợp đồng vô hiệu từ thời điểm xác lập, quyền sử dụng đất được khôi phục về anh Nguyễn Văn H, hai bên không phải hoàn trả tiền vì không có việc thanh toán giá trị chuyển nhượng. Các bên đều xác định không có thiệt hại phát sinh và không yêu cầu bồi thường. Tuy nhiên, do quyền sử dụng đất đã được đăng ký sang tên chị Hoàng Thúy H nên cần khôi phục lại tình trạng ban đầu theo quy định tại khoản 1, khoản 2 Điều 131 Bộ luật Dân sự.

[9]. Về kháng cáo của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Lưu Văn K: Hội đồng xét xử phúc thẩm xét thấy nội dung kháng cáo không có cơ sở chấp nhận, với các lý do:

Thứ nhất, lý do "ảnh hưởng đến quyền thi hành án" không phải là căn cứ pháp lý để bác bỏ một giao dịch dân sự bản chất nó đã thể hiện vô hiệu. Việc xác định một giao dịch dân sự có vô hiệu hay không phải căn cứ vào các quy định về điều kiện có hiệu lực của giao dịch dân sự khi các bên giao kết tại Điều 117 và các trường hợp giao dịch vô hiệu tại các Điều từ 122 đến 129 Bộ luật Dân sự. Khoản 1 Điều 124 Bộ luật Dân sự đã quy định rõ giao dịch giả tạo vô hiệu, không đặt điều kiện nào về hệ quả thực tế đối với người thứ ba.

Thứ hai, không có căn cứ để xác định có sự thông đồng tẩu tán tài sản giữa anh Nguyễn Văn H và chị Hoàng Thúy H nhằm né tránh nghĩa vụ thi hành án của chị Hoàng Thúy H. Văn bản thỏa thuận chung về tài sản giữa hai bên được lập ngày 26/7/2022 trước khi xác lập quan hệ nợ giữa chị Hoàng Thúy H và anh Lưu Văn K. Các tin nhắn Zalo giữa anh Nguyễn Văn H, chị Hoàng Thúy H trao đổi về việc trả nợ có từ tháng 11/2022 đến tháng 5/2023, dòng tiền chuyển khoản của anh Nguyễn Văn H kéo dài liên tục từ tháng 02/2023 và lịch trả nợ của chị Hoàng Thúy H tại Ngân hàng cũng diễn ra liên tục từ tháng 12/2022, tất cả đều diễn ra trước thời điểm phát sinh tranh chấp giữa chị Hoàng Thúy H và anh Lưu Văn K (vụ án dân sự được thụ lý ngày 05/3/2025). Hành vi sử dụng đất thực tế của anh Nguyễn Văn H và gia đình cũng duy trì liên tục từ trước đến nay. Như vậy, bản chất giả tạo của Hợp đồng chuyển nhượng đã tồn tại ngay từ thời điểm xác lập giao dịch, không phải được tạo dựng về sau nhằm trốn tránh nghĩa vụ với người thứ ba.

Mặt khác, về việc bảo vệ quyền yêu cầu thi hành án của anh Lưu Văn K: Việc tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng vô hiệu hoàn toàn không xóa bỏ nghĩa vụ của chị Hoàng Thúy H đối với anh Lưu Văn K theo Quyết định số 14/2025/QĐST-DS. Anh Lưu Văn K vẫn có quyền yêu cầu Cơ quan thi hành án dân sự xác minh, kê biên các tài sản hợp pháp khác của chị Hoàng Thúy H để bảo đảm thi hành án theo quy định của Luật Thi hành án dân sự.

Từ những nhận định trên, Hội đồng xét xử phúc thẩm thấy kháng cáo của anh Lưu Văn K là toàn bộ bản án sơ thẩm, đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm hủy bản án sơ thẩm. Tuy nhiên khi xem xét toàn bộ bản án Hội đồng xét xử thấy tại phần quyết định của bản án tuyên huỷ phần đăng ký biến động về đất đai là không chính xác; việc xác nhận thay đổi trên Giấy chứng nhận (hồ sơ số 2122.CN ngày 20/10/2022) là hoạt động đăng ký đất đai, được thực hiện trên cơ sở hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất; khi hợp đồng vô hiệu thì cơ sở pháp lý của việc đăng ký biến động không còn và cơ quan có thẩm quyền có trách nhiệm xử lý theo trình tự pháp luật đất đai. Do đó

việc Tòa án cấp sơ thẩm tuyên hủy toàn bộ đăng ký biến động là không cần thiết và không đúng hình thức, theo quy định tại Điều 34 Bộ luật Tố tụng dân sự và Điều 152 Luật Đất đai 2024. Đối với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu nhưng không giải quyết việc nghĩa vụ trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo yêu cầu của nguyên đơn, cấp phúc thẩm sẽ sửa lại nội dung này và đồng thời cũng phù hợp với đề nghị của đại diện Viện kiểm sát tại phiên tòa. Do kháng cáo toàn bộ bản án của anh Lưu Văn K, vì vậy chấp nhận một phần kháng cáo sửa phần quyết định của bản án tuyên huỷ phần đăng ký biến động về đất đai và nghĩa vụ trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

[10]. Về chi phí tố tụng khác: Nguyên đơn đã nộp 10.462.000đ tiền tạm ứng chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, số tiền này đã chi cho việc xem xét thẩm định tại chỗ. Nguyên đơn tự nguyện chịu toàn bộ số tiền này và đã nộp đủ.

[11]. Về án phí

Về án phí dân sự sơ thẩm: Yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận, bị đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định. Trả lại nguyên đơn số tiền 300.000đ tạm ứng án phí đã nộp.

Về án phí dân sự phúc thẩm: Do sửa bản án sơ thẩm nên người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Lưu Văn K không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ khoản 2 Điều 308, Điều 309, Điều 313 Bộ luật Tố tụng dân sự;

Chấp nhận một phần kháng cáo của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Lưu Văn K.

Sửa một phần bản án sơ thẩm.

Căn cứ khoản 3 Điều 26, Điều 35 (được sửa đổi bổ sung tại khoản 2 Điều 1 Luật số 85/2025/QH15 ngày 25/6/2025 của Quốc hội), điểm a khoản 1 Điều 39, khoản 1 Điều 147, khoản 1 Điều 148, khoản 1 Điều 157, khoản 1 Điều 158 Bộ luật Tố tụng dân sự. Điều 117, Điều 122, Điều 124 Bộ luật Dân sự. Điều 152 Luật Đất đai 2024. Khoản 2 Điều 26, khoản 2 Điều 29 Nghị quyết số 326/2016/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;

Tuyên xử:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn anh Nguyễn Văn H.

Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất, số công chứng: 9722, quyển số 10/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 12/10/2022 tại Văn Phòng công chứng Đ, giữa bên chuyển nhượng anh Nguyễn Văn H và bên nhận chuyển nhượng chị Hoàng Thúy H, là vô hiệu.

Buộc chị Hoàng Thúy H trả lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số S1, số vào sổ CH1, được UBND thị xã Đ cấp ngày 03/01/2019 cho anh Nguyễn Văn H.

Anh Nguyễn Văn H, chị Hoàng Thúy H liên hệ cơ quan nhà nước có thẩm quyền để được giải quyết việc đính chính, thu hồi, hủy hoặc cấp lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định tại Điều 152 Luật Đất đai năm 2024 và pháp luật về đăng ký đất đai.

Uỷ ban nhân dân phường B, tỉnh Quảng Ninh và Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai số 1 tỉnh Quảng Ninh, thực hiện nhiệm vụ, công vụ trong việc quản lý đất đai để giải quyết điều chỉnh biến động hoặc cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất với thửa đất trên theo quy định của pháp luật về đất đai.

Về chi phí tố tụng khác: Nguyên đơn tự nguyện chịu toàn bộ số tiền 10.462.000đ tạm ứng chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, nguyên đơn đã nộp đủ.

Về án phí dân sự sơ thẩm: Chị Hoàng Thúy H phải chịu 300.000đ án phí dân sự sơ thẩm. Trả lại anh Nguyễn Văn H số tiền 300.000đ tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai số 0004210 ngày 28/5/2025 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Đ (Phòng Thi hành án dân sự khu vực 5 - Quảng Ninh).

Về án phí dân sự phúc thẩm: Trả lại anh Lưu Văn K 300.000đ tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm đã nộp theo biên lai số 0000835 ngày 25/02/2026 của Thi hành án dân sự tỉnh Quảng Ninh.

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 dân sự, 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 Điều 6, 7, 7a, 7b và Điều 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.

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

Nơi nhận:
- Đương sự;
- VKSND tỉnh Quảng Ninh;
- TAND KV 5 – Quảng Ninh;
- THADS, VP;
- Lưu hồ sơ.

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

Dương Mạnh Chiến