

TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH THANH HÓA

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

Bản án số: 162/2025/DS-PT

Ngày: 29/12/2025.

V/v: “*Tranh chấp hợp đồng
chuyển nhượng quyền sử dụng
đất*”.

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH THANH HÓA

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Lê Quốc Thành.

Các Thẩm phán: Ông Lê Ngọc Lâm và bà Lê Thị Phương Thanh.

- **Thư ký phiên tòa:** Bà Đỗ Thị Hương - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Thanh Hóa.

- **Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Thanh Hóa tham gia phiên tòa:**

Bà Lê Thị Hiền - Kiểm sát viên.

Ngày 29 tháng 12 năm 2025 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Thanh Hóa xét xử phúc thẩm công khai vụ án Dân sự thụ lý số: 127/2025/TLPT-DS ngày 03 tháng 11 năm 2025 về “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*”. Do Bản án sơ thẩm số 33/2025/DS-ST ngày 21 tháng 8 năm 2025 của Tòa án nhân dân Khu vực 8, tỉnh Thanh Hóa bị kháng cáo, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 127/2025/QĐ-PT ngày 18 tháng 11 năm 2025, giữa các đương sự:

- **Nguyên đơn:** Bà Nguyễn Thị H, sinh năm 1950.

Địa chỉ: Số nhà B L, thị trấn L, huyện T (nay là xã L), tỉnh Thanh Hóa (có mặt).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bà nguyên đơn: Ông Lê Ngọc T và bà Nguyễn Thị C, đều là Luật sư - Công ty L1, thuộc Đoàn Luật sư tỉnh T; Địa chỉ: Số B, đường N, phường H, tỉnh Thanh Hóa (có mặt ông T, vắng mặt bà C).

- **Bị đơn:** Ông Nguyễn Xuân H1, sinh năm 1976 (có mặt).

Bà Lê Thị Hương X, sinh năm 1983 (có mặt).

Anh Nguyễn Duy Đ, sinh năm 2005 (vắng mặt).

Cùng địa chỉ: Khu phố A, thị trấn L, huyện T (nay là xã L), tỉnh Thanh Hóa.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Văn phòng C1; địa chỉ: Khu C, thị trấn L, huyện T (nay là xã L), tỉnh Thanh Hóa.

Người đại diện theo pháp luật: ông Đỗ Xuân H2 - Trưởng văn phòng (vắng mặt).

2. Chi cục Thi hành án Dân sự huyện Thọ Xuân, tỉnh Thanh Hóa; địa chỉ: Khu A, TT. T, huyện T (nay là xã T), tỉnh Thanh Hóa.

Người đại diện theo pháp luật: bà Lê Thị L - Chi cục trưởng (vắng mặt).

3. Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện T, tỉnh Thanh Hóa; địa chỉ: Khu E, thị trấn T, huyện T (nay là xã T), tỉnh Thanh Hóa.

Người đại diện theo pháp luật: bà Nguyễn Thị H3 - Giám đốc chi nhánh (vắng mặt).

4. Bà Lê Thị T1, sinh năm 1981; địa chỉ: Khu phố A, thị trấn L, huyện T (nay là xã L), tỉnh Thanh Hóa (có mặt).

5. Bà Bùi Thị H4, sinh năm 1977, địa chỉ: Khu phố A, thị trấn L, huyện T (nay là xã L), tỉnh Thanh Hóa (có mặt).

Người đại diện theo uỷ quyền của bà H4:

1. Anh Phạm Thế K, sinh năm 1980, địa chỉ: CH B A Hòa Bình G, 505 M, V, H, Hà Nội (vắng mặt).

2. Chị Trần Hồng N, sinh năm 1993, địa chỉ: Đầu P, Văn Đ1, K, Hải Phòng (vắng mặt).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bà T1, bà H4: ông Vũ Văn T2 - Luật sư Công ty L2, thuộc Đoàn Luật sư tỉnh T (có mặt).

- Người làm chứng:

1. Ngân hàng N3 - Chi nhánh L3; địa chỉ: Số nhà A đường L, thị trấn L, huyện T (nay là xã L), tỉnh Thanh Hóa.

Người đại diện theo pháp luật: ông Nguyễn Thế O - Giám đốc (vắng mặt).

2. Ông Nguyễn Minh T3, sinh năm 1973, địa chỉ: Khu phố A, xã L, tỉnh Thanh Hóa (có mặt).

3. Bà Nguyễn Thị N1, địa chỉ: Số nhà A đường L, khu A, thị trấn L, huyện T, tỉnh Thanh Hóa (vắng mặt).

4. Bà Nguyễn Thị V, địa chỉ: Số nhà A đường L, khu A, thị trấn L, huyện T, tỉnh Thanh Hóa (vắng mặt).

5. Bà Nguyễn Xuân T4, sinh năm 1982, địa chỉ: Số A Đ, phường H, tỉnh Thanh Hóa (có mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện và trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa, nguyên đơn bà Nguyễn Thị H cũng như người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn trình bày:

Ngày 12/6/2024 giữa bà H và hộ gia đình ông Nguyễn Xuân H1, bà Lê Thị Hương X (con trai là Nguyễn Duy Đ) có thỏa thuận mua bán Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 63, tờ bản đồ số 24, diện tích đất 368m², trên đất có căn nhà 03 tầng, diện tích xây dựng 142,8m², theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (giấy CNQSD đất), quyền sở hữu nhà ở số BC 077965, sổ vào sổ cấp GCN: CH01207, do UBND huyện T cấp ngày 29/7/2010 mang tên: Hộ ông Nguyễn Xuân H1, bà Lê Thị Hương X.

Lý do nhận chuyển nhượng nhà và đất của hộ ông H1, bà X là do ngày 01/9/2023 bà H có cho vợ chồng ông H1, bà X vay số tiền 1,8 tỷ đồng, thời hạn vay 03 tháng, lãi suất 0,75%/tháng (giấy vay tiền bà H đã trả lại cho ông H1, bà X sau khi ký kết Hợp đồng chuyển QSDĐ trên). Tại thời điểm đó nhà, đất của ông H1, bà X đang được thế chấp tại Ngân hàng N4 chi nhánh L3, Thanh Hóa để vay số nợ gốc là 3,6 tỷ đồng. Do gia đình ông H1, bà X không còn khả năng thanh toán nên đã treo biển bán nhà từ khoảng tháng 02/2024 nhưng không có người mua.

Đến hạn thanh toán, bà H liên tục đòi nhưng ông H1, bà X không có tiền trả nên đã nhiều lần đề nghị bà H mua lại thửa đất nêu trên để trừ nợ. Sau khi thỏa thuận, bà Hòa đồng Ý mua căn nhà và đất của ông H1, bà X là 5,4 tỷ đồng (gồm 1,8 tỷ đồng trừ nợ và bà H trả thêm 3,6 tỷ đồng).

Sau khi hai bên đã thống nhất, ngày 12/6/2024 bà H đã chuyển vào tài khoản của ông H1 tại Ngân hàng N3 - Chi nhánh L3 số tiền 3,6 tỷ đồng (gồm 2,8 tỷ đồng chuyển từ tài khoản của bà H và 800 triệu đồng chuyển từ tài khoản của con trai bà H là anh Nguyễn Xuân T4), cộng với số tiền ông H1, bà X nợ bà H trước đó 1,8 tỷ đồng, tổng cộng là 5,4 tỷ đồng bà H đã thanh toán xong. Sau khi tiền vào tài khoản, ông H1 và bà X đã làm các thủ tục để thanh lý hợp đồng tín dụng tại ngân hàng để giải chấp giấy CNQSD đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 63, tờ bản đồ số 24.

Cùng ngày 12/6/2024 bà H, ông H1, bà X ký kết Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất tại Văn phòng C1, số công chứng 0849, quyền số 01/2024 TP/CC-SCC-HĐGD, đồng thời gia đình ông H1, bà X đã bàn giao nhà đất và giấy CNQSD đất cho bà H, nhưng do ông bà chưa sắp xếp được chỗ ở nên bà H đã đồng ý cho gia đình mượn lại nhà ở trong hạn 06 tháng.

Ngày 13/6/2024, bà H đã nộp hồ sơ xin đăng ký biến động quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất tại bộ phận tiếp nhận và trả kết quả của Chi nhánh Văn phòng Đ (VPĐKĐĐ) huyện T và được hẹn đến ngày 26/6/2024 trả kết quả. Đến ngày 19/6/2024, bà H nhận được Thông báo số 17/TB-CNVPĐKĐĐ ngày 18/6/2024 của Chi nhánh VPĐKĐĐ huyện T về việc “*Tạm*

dừng giải quyết hồ sơ đăng ký biến động QSDĐ theo công văn của UBND huyện T để xin ý kiến chỉ đạo”. Sau đó, đến khoảng tháng 10/2024 bà H nhận được Thông báo số 695/CNVPĐKĐĐ ngày 07/10/2024 của Chi nhánh VPĐKĐĐ huyện T về việc “Tiếp tục tạm dừng việc chuyển nhượng Quyền sử dụng đất của ông H1, bà X cho đến khi hoàn thành nghĩa vụ thi hành án dân sự”.

Sau khi nhận được các thông báo nêu trên, bà H được biết nguyên nhân là do có bà Lê Thị T1 ở khu phố A Thị trấn L gửi đơn đến UBND huyện T, UBND tỉnh T đề nghị tạm dừng giao dịch chuyển nhượng nhà đất của ông H1, X (tại thửa số 63, tờ bản đồ số 24) với lý do ông H1, bà X đã thế chấp quyền sử dụng đất nêu trên để vay tiền của bà T1 và bà T1 đã khởi kiện vụ án “tranh chấp Hợp đồng vay tài sản” tại TAND huyện Thọ Xuân. Do đó UBND huyện T có Công văn số 1976/UBND-TD ngày 14/6/2024 gửi VPĐKĐĐ huyện T đề nghị tạm dừng giao dịch chuyển quyền sử dụng đất thửa đất trên của ông H1, bà X.

Ngày 03/10/2024, Chi cục Thi hành án Dân sự huyện Thọ Xuân ra Thông báo số 06/CCTHADS về việc “phối hợp thi hành án” (căn cứ Bản án số 61/2024/HSST ngày 07/8/2024 và Quyết định số 118/2024/QĐPTDS ngày 26/9/2024 của TAND huyện Thọ Xuân, bà Lê Thị Hương X và ông Nguyễn Xuân H1 phải thi hành khoản án phí 36.540.600đ và trả nợ cho bà Lê Thị T1 số tiền 858.586.328đ), yêu cầu Chi nhánh VPĐKĐĐ huyện T: *“Tạm dừng việc chuyển quyền sở hữu, sử dụng, cầm cố thế chấp, thay đổi hiện trạng tài sản là đất đai đối với bà Lê Thị Hương X và chồng là Nguyễn Xuân H1 đến khi bà X, ông H1 thi hành xong nghĩa vụ thi hành án hoặc có Thông báo của Chi cục Thi hành án Thọ Xuân”.*

Ngày 17/10/2024, bà H nhận được Thông báo số 44/TB-THADS ngày 17/10/2024 của Chi cục THADS huyện T về quyền khởi kiện tại Toà án giải quyết đối với tài sản mà người khác có tranh chấp. Không đồng ý với Thông báo nêu trên của Chi cục THADS huyện T, ngày 21/10/2024 bà H có đơn khiếu nại. Tại Quyết định giải quyết khiếu nại số 01/QĐ-CC-THADS ngày 08/11/2024 của Chi cục trưởng Chi cục THADS huyện T không chấp đơn khiếu nại của bà H và tiếp tục hướng dẫn bà H khởi kiện ra Toà án để bảo vệ quyền lợi hợp pháp của mình.

Việc Chi cục THADS huyện T không tiến hành xác minh mà tiếp tục tạm dừng việc đăng ký chuyển quyền sở hữu, sử dụng, cầm cố, thế chấp thay đổi hiện trạng tài sản của hộ ông H1, bà X đối với thửa đất số 63, tờ bản đồ số 24 nêu trên để thi hành Bản án số 61/2024/HSSST ngày 07/08/2024 là trái pháp luật, xâm phạm nghiêm trọng đến quyền lợi hợp pháp của bà H. Căn cứ theo khoản 1 Điều 188; Khoản 3 Điều 167 Luật đất đai năm 2013; Điều 117 Bộ luật dân sự 2015. Hợp đồng chuyển nhượng tại Văn phòng C1, số công chứng 0849/quyền số 01/2024 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 12/06/2024 giữa Hộ ông H1, bà X và bà H hoàn toàn phù hợp pháp luật về nội dung, hình thức. Việc mua bán thửa đất trên đã thực hiện xong, đang hoàn tất thủ tục pháp lý. Vì vậy, bà H yêu cầu Tòa án nhân dân huyện Thọ Xuân, tỉnh Thanh Hoá (nay là Tòa án nhân dân

khu vực 8 - Thanh Hoá) giải quyết các vấn đề sau:

1. Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất giữa bên chuyển nhượng hộ ông Nguyễn Xuân H1, bà Lê Thị Hương X với bên nhận chuyển nhượng bà Nguyễn Thị H, số công chứng 0849/quyển số 01/2024 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 12/06/2024 tại Văn phòng C1 là hoàn toàn hợp pháp. Buộc các bên tiếp tục thực hiện các quyền và nghĩa vụ của bên chuyển nhượng và bên nhận chuyển nhượng nhà đất theo quy định của pháp luật;

2. Bà Nguyễn Thị H được quyền liên hệ với Chi nhánh VPĐKKĐ huyện T để đăng ký biến động quyền sử dụng đất hoặc xin cấp giấy CNQSD đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất tại thửa số 63, tờ bản đồ 24 (giấy CNQSD đất số BC 077965, số vào sổ cấp GCN: CH: 0127 do UBND huyện T cấp ngày 29/7/2010) do hộ ông Nguyễn Xuân H1, bà Lê Thị Hương X đã chuyển nhượng cho bà Nguyễn Thị H theo quy định của Luật đất đai.

Bị đơn là ông Nguyễn Xuân H1 và bà Lê Thị Hương X trình bày:

Thực tế nhà và đất bán cho bà H nêu trên thì trước đó gia đình ông, bà đã thế chấp để vay vốn Ngân hàng N3 chi nhánh L3 vào ngày 18/3/2020, thời hạn vay 05 năm, với số tiền vay gốc khoảng hơn 4 tỷ. Do công việc làm ăn thua lỗ, anh chị không đủ khả năng để thực hiện nghĩa vụ với ngân hàng, bên cạnh đó đầu tháng 9 năm 2023, ông, bà có vay của bà H số tiền 1.800.000.000đ. Ngoài ra ông, bà còn nợ bà T1 khoảng 800.000.000đ, bà H4 khoảng 400.000.000đ và một số người khác nữa.

Từ tháng 02 năm 2024, ông, bà đã treo biển bán nhà, mục đích muốn bán với giá 5.950.000.000đ nhưng không có người mua. Bà T1 có hỏi mua nhiều lần và đưa ra giá 4,8 tỷ rồi 4,9 tỷ, cuối cùng là 5,2 tỷ nhưng ông, bà không đồng ý bán. Đến đầu tháng 6 năm 2024 nhà vẫn chưa bán được, trong khi đã đến hạn ngân hàng phải đóng tiền, còn bị bà H thúc dục trả tiền nên ông, bà đề nghị bà H mua lại nhà đất, bà H đã đồng ý mua với giá 5.400.000.000đ. Khi biết ông, bà bán nhà cho bà H, bà H4 có yêu cầu vợ chồng ông, bà phải trả số tiền 400.000.000đ còn nợ, tuy nhiên chỉ lấy 300.000.000đ bằng cách là anh Nguyễn Xuân T4 con trai bà H khi thanh toán tiền nhà cho ông, bà phải giữ lại 300.000.000đ cho bà H4. Có nghĩa là bà H chuyển cho ông, bà 3,6 tỷ để trả nợ ngân hàng, 1,5 tỷ trừ nợ của bà H, còn lại 300.000.000đ ông, bà sẽ trả dần cho bà H. Sau khi thống nhất như vậy thì ngày 11/6/2025, giữa ông, bà và anh T4 có viết giấy thoả thuận với nội dung: *“Tôi là Nguyễn Xuân H1 có thoả thuận với bà Bùi Thị H4 nếu bán nhà xong cho anh T4. Anh T4 có trách nhiệm trả cho chị Bùi Thị H5 số tiền 300.000.000đ”*.

Sau đó đến ngày 12/6/2024, gia đình ông, bà và bà H đã ký kết hợp đồng chuyển nhượng nhà đất tại Văn phòng C1, bà H cũng trả lại giấy vay tiền cho ông, bà và ông, bà đã xé đi. Do vợ chồng ông, bà chưa có chỗ ở khác nên đã mượn lại nhà của bà H đã mua để ở trong thời gian 06 tháng.

Đối với bà Lê Thị T1, sau khi ông, bà bán nhà xong xuôi thì đến khoảng 8 giờ 30 phút tối ngày 12/6/2024, bà T1 có dẫn ông T3 đến nhà và trả giá cao hơn giá bà H đã mua, do đã bán cho bà H và ký kết hợp đồng xong xuôi nên ông, bà phải từ chối.

Việc chuyển nhượng nhà và đất tại thửa số 63, tờ bản đồ 24 giữa ông, bà và bà H là công khai và hợp pháp, mục đích chuyển nhượng là trả nợ cho ngân hàng và trừ bớt số tiền đang còn nợ của bà H. Gia đình ông, bà đã bàn giao nhà đất cho bà H sau khi ký hợp đồng và được bà H cho mượn lại để ở. Vì vậy nay bà H khởi kiện thì ông, bà đề nghị Tòa án chấp nhận yêu cầu của bà H, còn về số nợ của bà T1 và bà H5 ông, bà sẽ trả dần.

Ý kiến của Chi cục Thi hành án Dân sự (THADS) huyện T Tại công văn số 306/CCTHADS ngày 13/3/2025 thể hiện: Theo Bản án số 61/2024/DSST ngày 07/8/2024 của Tòa án nhân dân huyện Thọ Xuân; Quyết định số 118/2024/QĐPT-DS ngày 26/9/2024 của TAND tỉnh Thanh Hóa thì bà Lê Thị Hương X và ông Nguyễn Xuân H1, địa chỉ: khu phố A, thị trấn L, huyện T, tỉnh Thanh Hóa phải trả cho bà Lê Thị T1 (địa chỉ: khu phố A, thị trấn L, huyện T, tỉnh Thanh Hóa) số tiền: 858.586.328đ; nộp án phí dân sự sơ thẩm: 36.540.600đ.

Bản án số 60/2024/DSST ngày 07/8/2024 của Tòa án nhân dân huyện Thọ Xuân; Bản án số 115/2024/QĐPT-DS ngày 25/9/2024 của TAND tỉnh Thanh Hóa thì bà Lê Thị Hương X và ông Nguyễn Xuân H1 phải trả cho bà Bùi Thị H4 (địa chỉ: khu phố A, thị trấn L, huyện T, tỉnh Thanh Hóa) số tiền: 397.301.009đ; nộp án phí dân sự sơ thẩm: 19.565.050đ.

Chi cục THADS huyện T ban hành các Quyết định thi hành án số: 02, 03/QĐ-CCTHADS ngày 01/10/2024, Quyết định thi hành án số: 30, 31/QĐ-CCTHADS ngày 10/10/2024, phân công Chấp hành viên tổ chức thi hành án theo quy định. Tiến hành xác minh điều kiện thi hành, Chi cục THADS huyện T có Công văn số 06/CCTHADS ngày 03/10/2024 về việc đề nghị với Chi nhánh VPĐKĐĐ huyện Thọ X1 cung cấp dữ liệu đất đai và tạm dừng việc chuyển quyền sở hữu, sử dụng, cầm cố, thế chấp, thay đổi hiện trạng tài sản là đất đai đối với bà Lê Thị Hương X và ông Nguyễn Xuân H1 cho đến khi bà X, ông H1 thi hành xong nghĩa vụ thi hành án hoặc có thông báo của Chi cục THADS huyện T.

Ngày 07/10/2024, Chi nhánh VPĐKĐĐ huyện T cung cấp theo Công văn số 698/ CNVPĐKĐĐ có nội dung: Theo hồ sơ địa chính thị trấn L phê duyệt năm 2003: thửa đất số 63, tờ bản đồ số 24, diện tích: 368 m²; mục đích sử dụng đất: đất ở (ODT): 150 m²; đất CLN: 218 m²; tên chủ sử dụng đất: ông Nguyễn Xuân H1 và bà Lê Thị Hương X, giấy CNQSD đất số xêri BC 077965, sổ vào sổ CH01207, ngày vào sổ 29/7/2010. Ngày 12/6/2024, ông H1 và bà X ký Hợp đồng chuyển nhượng QSD đất số 0849, quyền số 01/2024 TP/CCSCC/HĐGD tại Văn phòng C1, địa chỉ tại Khu C, thị trấn L, huyện T, tỉnh Thanh Hóa cho bà Nguyễn Thị H.

Ngày 13/6/2024, bà Nguyễn Thị H đã nộp hồ sơ đăng ký biến động đất đai

tại Chi nhánh VPĐKĐĐ huyện T. Tuy nhiên, ngày 14/6/2024 bà Lê Thị T1 có đơn gửi đến các cơ quan nên hiện nay hồ sơ đang tạm thời dừng giải quyết.

Theo quy định tại khoản 3 Điều 188 Luật Đất đai năm 2013 quy định “*Việc chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, thừa kế, tặng cho, thế chấp quyền sử dụng đất phải đăng ký tại cơ quan đăng ký đất đai và có hiệu lực kể từ thời điểm đăng ký vào sổ địa chính*”.

Bà X, ông H1 và bà H đã thực hiện hợp đồng công chứng việc mua bán tài sản nhưng hai bên chưa hoàn tất việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại cơ quan đăng ký đất đai. Do đó, ngày 17/10/2024, Chấp hành viên ban hành Thông báo số: 44/TB-CCTHA về quyền khởi kiện đối với tài sản thi hành án và tổng đạt hợp lệ cho bà Nguyễn Thị H và các bên đương sự theo quy định pháp luật.

Việc Chi cục THADS huyện T tiếp tục đề nghị cơ quan có thẩm quyền tạm dừng việc chuyển quyền sở hữu, sử dụng, cầm cố, thế chấp, thay đổi hiện trạng tài sản là thửa đất số 63, tờ bản đồ 24 nêu trên đối với bà X và ông H1 để đảm bảo thi hành án là đúng theo quy định của pháp luật.

Ý kiến của VPĐKĐĐ huyện T tại, Công văn số 28/CNVPĐKĐĐ ngày 10/01/2025 thể hiện: Đề nghị Tòa án căn cứ vào hồ sơ, tài liệu pháp lý, các quy định hiện hành của pháp luật để giải quyết, đảm bảo quyền và lợi ích hợp pháp cho các bên liên quan.

Ý kiến của Văn phòng C1, tại công văn số 35/CV - VPCCBVT ngày 10/3/2025 thể hiện: Ngày 12/6/2024, Văn phòng C1 nhận được yêu cầu công chứng Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất của ông H1 và bà X đối với thửa đất: Số phát hành: BC 077965, sổ vào sổ cấp GCN: CH: 01207, thửa đất số 63, tờ bản đồ số 24, địa chỉ thửa đất: khu B, thị trấn L, huyện T, tỉnh Thanh Hóa, diện tích 368 m² và tài sản gắn liền với đất là nhà ở: Diện tích xây dựng: 142,8 m², diện tích sàn 262,8 m², kết cấu: tường xây 220, BTCT mái bằng, Số tầng: 3; công trình phụ trợ: diện tích: 7,2 m², kết cấu: tường xây 110, mái lợp tôn, năm hoàn thành 2000 (tên đứng trên giấy CNQSD đất là hộ ông Nguyễn Xuân H1 và bà Lê Thị Hương X).

Sau khi xem xét, kiểm tra văn phòng đã hướng dẫn các bên cung cấp đầy đủ các giấy tờ cần thiết theo quy định của pháp luật; văn phòng đã tiến hành thụ lý và chứng nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 0849, quyền số 01/2024 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 12/06/2024 theo đúng quy định của pháp luật. Việc công chứng Hợp đồng nêu trên do sự yêu cầu của các bên tham gia giao dịch, hoàn toàn tự nguyện; các bên tham gia giao dịch có mặt tại Văn phòng công chứng Bùi Văn T5, đã đọc lại nội dung hợp đồng và đã ký, điểm chỉ (ký, điểm chỉ và ghi rõ họ tên tại trang 03) vào hợp đồng tại trụ sở của Văn phòng C1. Do đó văn phòng đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật để đảm bảo quyền lợi cho các bên.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan - bà Lê Thị T1 trình bày: Do trước đó ông H1, bà X có nợ bà số tiền 1.000.000.000đ, bà X có nói là bán nhà để trả

nợ cho bà. Nhưng bà X không bán được, bà đã thương lượng với bà X và trả giá nhà đất trên với giá 5.700.000.000đ, nhưng không giao dịch được. Do đó ngày 10/5/2024, bà đã có đơn đến Công an huyện T, Tòa án và các cơ quan khác để ngăn chặn việc ông H1, bà X bán nhà, ngày 01/7/2024 bà đã gửi các cơ quan ban ngành và đã có kết quả trả lời của cơ quan chuyên môn về việc ngăn chặn việc tẩu tán tài sản của ông H1 và bà X. Ngày 28/5/2024 Tòa án đã thụ lý vụ án và ngày 07/8/2024 Tòa án nhân dân huyện Thọ Xuân đã xét xử và tuyên buộc ông H1, bà X phải trả cho bà số tiền 858.586.328đ.

Ngày 01/10/2024, Cơ quan Thi hành án đã có quyết định thi hành án theo yêu cầu, buộc ông H1, bà X phải thi hành quyết định của bản án nêu trên. Hiện tại đến thời điểm này ông H1, bà X vẫn chưa trả nợ. Bên cạnh đó, việc ông H1, bà X nói có vay của bà H 1,8 tỷ đồng là không có căn cứ, không có giấy tờ gì để chứng minh. Ông H1, bà X nói bán cho bà H với giá 5,4 tỷ đồng nhưng trong hợp đồng chuyển nhượng chỉ ghi có 2 tỷ. Nay bà H khởi kiện thì bà không đồng ý vì ông H1, bà X bán đất cho bà H là hành vi tẩu tán tài sản nhằm trốn tránh nghĩa vụ thi hành án đối với bà. Bà đề nghị Tòa án tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng đất giữa bà H với ông H1, bà X là vô hiệu.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Bùi Thị H4 trình bày: Bà và ông H1, bà X là hàng xóm thân thiết của nhau. Ngày 14/01/2024 bà cho bà X vay số tiền 436.000.000đ. Sau đó bà đã khởi kiện và đã được Tòa án nhân dân huyện Thọ Xuân giải quyết buộc bà X phải trả nợ cho bà số tiền 401.661.009đ. Ngày 10/10/2024 Chi cục THADS huyện T đã ra quyết định thi hành án theo yêu cầu của bà. Nhưng đến nay bà X vẫn không trả tiền cho bà. Bà X cũng có nhắn tin nếu bán được nhà sẽ trả tiền cho bà. Bà và bà T1 định chung tiền lại để mua lại nhà của bà X, đã trả giá đến 5.700.000.000đ. Lúc đó bà thấy ông H1, bà X có dấu hiệu tẩu tán tài sản. Ngày 30/5/2024 bà đã có đơn gửi UBND thị trấn L đề nghị dừng giao dịch đối với tài sản của ông H1, bà X. Ông H1, bà X lừa bà nói là đang bán nhà cho anh T4 và nói bà rút đơn về để ông, bà làm thủ tục bán nhà, nếu bán được sẽ trả tiền nợ. Do đơn của bà gửi cho các cơ quan ban ngành trước thời điểm bà H và ông H1, bà X làm hợp đồng công chứng chuyển nhượng đất. Nếu bà không rút đơn thì bà X không thể làm được hợp đồng công chứng với bà H. Nhưng sau đó thì ông H1, bà X lại bán nhà cho bà H chứ không phải anh T4 và vẫn không trả tiền cho bà. Bên cạnh đó, việc ông H1, bà X nói có vay của bà H 1,8 tỷ là không có căn cứ. Vì vậy bà cho rằng việc bà X bán nhà cho bà H là nhằm tẩu tán tài sản. Do đó bà không đồng ý với ý kiến khởi kiện của bà H, bà đề nghị Tòa án tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng nhà đất giữa bà H và ông H1, bà X là vô hiệu.

Người làm chứng là Ngân hàng A - chi nhánh L3 có ý kiến:

Ông Nguyễn Xuân H1 là khách hàng truyền thống của Ngân hàng A chi nhánh L3. Ngày 18/8/2021, ngân hàng đã ký kết Hợp đồng tín dụng số: 3513LAV20101586, theo đó ngân hàng cho ông H1 vay số tiền 1.500.000.000đ và ngày 10/04/2024, ngân hàng đã ký kết Hợp đồng tín dụng số:

3513LAV202400648, theo đó ngân hàng cho ông H1 vay số tiền 2.700.000.000đ. Tổng dư nợ của 02 hợp đồng trên là 4.200.000.000đ. Tài sản thế chấp để đảm bảo khoản vay cho 02 hợp đồng nêu trên là thửa đất số 63, tờ bản đồ số 24, diện tích đất 368m², theo giấy CNQSD đất, quyền sở hữu nhà ở số BC 077965, sổ vào sổ cấp GCN: CH01207, do UBND huyện T cấp ngày 29/7/2010 mang tên: hộ ông Nguyễn Xuân H1, bà Lê Thị Hương X. Đến ngày 12/6/2024 tổng dư nợ còn lại của cả hai hợp đồng là 3.600.000.000đ.

Ngày 12/6/2024 ông Nguyễn Xuân H1 đến A đề nghị A thu nợ gốc, lãi từ tài khoản tiền gửi thanh toán của ông mở tại A. A đã thực hiện quy trình thu nợ gốc, lãi tiền vay của khách hàng trên tài khoản ngày 12/6/2024 với tổng số tiền gốc và lãi là 3.613.586.221đ, đồng thời xuất kho tài sản cho ông H1 là giấy CNQSD đất số BC 077965, sổ vào sổ cấp GCN: CH01207, do UBND huyện T cấp ngày 29/7/2010 mang tên: hộ ông Nguyễn Xuân H1, bà Lê Thị Hương X.

Người làm chứng ông Nguyễn Minh T3 trình bày: Ngày 18/5/2024, bà T1 gọi điện cho ông nhờ mua căn hộ của ông H1, bà X, sau đó ông gọi ông H1 và bà T1 đến nhà để trao đổi về giá cả. Bà T1 trả giá 5,7 tỷ đồng, ông H1 nói để bàn bạc với vợ và trả lời sau. Khoảng 1 - 2 ngày sau, ông có gọi điện cho ông H1 nhưng ông H1 nói đi vắng, không có nhà. Ít hôm sau bà T1 có nói lại là ông H1 bán nhà rồi. Sau đó ông gặp ông H1 thì ông H1 không nói gì còn bà X nói đã bán nhà rồi.

Người làm chứng bà Nguyễn Thị V1 và bà Phạm Thị N2 trình bày: Vào khoảng tháng 02 năm 2024 các bà có thấy ông H1, bà X treo biển bán nhà ở số A đường L. Một thời gian sau thấy ông H1 tháo biển xuống, còn nhà đã bán cho ai hay không bà không biết.

Người làm chứng là anh Nguyễn Xuân T4 trình bày: Vào tháng 9 năm 2023 vợ chồng ông H1, bà X có vay của mẹ anh là bà Nguyễn Thị H số tiền 1,8 tỷ đồng, thời hạn vay 03 tháng, lãi suất 0,75%/tháng để làm ăn (ông H1 có quan hệ họ hàng nên mẹ anh đồng ý cho vay). Đến tháng 02/2023 gia đình anh thấy ông H1, bà X phải treo biển bán căn nhà ông bà đang ở tại Khu phố A thị trấn L, huyện T. Khi hết hạn cho vay, mẹ anh thúc giục đòi nợ thì ông H1, bà X không có tiền trả và đến tháng 6/2024 thì vẫn chưa thấy bán được nhà, do đó ông H1 bà X đề nghị mẹ anh mua nhà để trừ nợ. Tại thời điểm đó căn nhà của ông H1, bà X đang thế chấp vay 3,6 tỷ đồng tại Ngân hàng N4 - Chi nhánh L3. Khi biết ông H1, bà X không còn khả năng trả nợ nên mẹ anh đồng ý mua căn nhà đó với giá 5,4 tỷ đồng để trừ nợ. Khi biết gia đình anh có ý định mua căn nhà của ông H1, bà X thì bà Bùi Thị H4 có nhờ anh giữ lại 300 triệu đồng để bà H4 trừ tiền nợ ông H1, bà X vay của bà H4 (bà Bùi Thị H4 là hàng xóm của ông H1, bà X, đồng thời cũng là họ hàng với nhà anh).

Sau khi các bên thống nhất, ngày 11/6/2024 anh và ông H1 có viết “giấy thoả thuận” có nội dung: “tôi là Nguyễn Xuân H1 có thỏa thuận với bà Bùi Thị H4 bán nhà xong cho anh Nguyễn Xuân T4. Anh T4 phải có trách nhiệm chuyển cho bà Bùi Thị H4 số tiền là 300.000.000 đồng”, sau đó đến ngày 12/6/2024 gia

đình anh đã chuyển khoản cho ông H1 số tiền 3,6 tỷ đồng (mẹ anh chuyển khoản 2,8 tỷ đồng và anh chuyển khoản 800 triệu đồng vào tài khoản của ông H1 tại Ngân hàng N4 - chi nhánh L3), cộng với 1,5 tỷ đồng ông H1, bà X nợ mẹ anh và 300 triệu đồng anh sẽ thay mặt ông H1, bà X trả nợ cho bà H4, như vậy tổng cộng là 5,4 tỷ đồng. Tuy nhiên sau đó bà H4 thay đổi không đồng ý nhận 300 triệu và khởi kiện ông H1, bà X ra tòa để đòi nợ, nên số tiền này gia đình anh đã trừ vào số nợ còn lại của gia đình ông H1, bà X.

Ngày 12/6/2024, sau khi tiền vào tài khoản, vợ chồng ông H1 bà X đã thanh lý hợp đồng tín dụng tại Ngân hàng N3, chi nhánh L3 và được giải chấp giấy CNQSD đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa số 63, tờ bản đồ số 24. Cùng ngày 12/06/2024, mẹ anh và vợ chồng ông H1, bà X đã ký kết “hợp đồng chuyển nhượng Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất” tại Văn phòng C1, ông H1, bà X đã ký Biên bản bàn giao nhà đất và đưa giấy CNQSD đất cho mẹ anh, đồng thời mượn lại nhà để ở vì chưa thu xếp được chỗ ở khác, mẹ anh đồng ý cho ông bà mượn lại nhà ở trong 06 tháng.

Đến ngày 13/6/2024, mẹ anh đã nộp hồ sơ xin đăng ký biến động quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất tại bộ phận tiếp nhận và trả kết quả Chi nhánh VPĐKĐĐ huyện T và được hẹn trả kết quả vào ngày 26/6/2024. Tuy nhiên sau đó, mẹ anh nhận được Thông báo của Chi nhánh VPĐKĐĐ huyện T về việc tạm dừng giải quyết hồ sơ đăng ký biến động QSDĐ của thửa đất cho đến khi ông H1, bà X hoàn thành nghĩa vụ thi hành án dân sự.

Sau khi nhận được các Thông báo nêu trên, gia đình anh được biết nguyên nhân là do bà Lê Thị T1 ở khu phố A Thị trấn L gửi đơn đến UBND huyện T, UBND tỉnh T đề nghị tạm dừng giao dịch chuyển nhượng nhà đất của ông Nguyễn Xuân H1, bà Lê Thị Hương X (tại thửa số 63, tờ bản đồ số 24) với lý do ông H1, bà X đang nợ bà T1 số tiền 1 tỷ đồng và bà T1 đã khởi kiện vụ án “tranh chấp Hợp đồng vay tài sản” tại TAND huyện Thọ Xuân. Do đó UBND huyện T có Công văn số 1976/UBND-TD ngày 14/6/2024 gửi VPĐKĐĐ huyện T đề nghị tạm dừng giao dịch chuyển quyền sử dụng đất thửa đất trên của ông H1, bà X.

Ngày 03/10/2024, Chi cục Thi hành án Dân sự huyện Thọ Xuân ra Thông báo số 06/CCTHADS về việc “phối hợp thi hành án”, căn cứ vào Bản án số 61/2024/HSST ngày 07/8/2024 và Quyết định số 118/2024/QĐPTDS ngày 26/9/2024 của TAND huyện Thọ Xuân, bà Lê Thị Hương X và ông Nguyễn Xuân H1 phải thi hành án phí 36.540.600 đồng và trả nợ cho bà Lê Thị T1 số tiền 858.586.328đ, đồng thời Chi cục THA huyện T yêu cầu Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện T: “Tạm dừng việc chuyển quyền sở hữu, sử dụng, cầm cố thế chấp, thay đổi hiện trạng tài sản là đất đai đối với bà Lê Thị Hương X và chồng là Nguyễn Xuân H1 đến khi bà X, ông H1 thi hành xong nghĩa vụ thi hành án hoặc có Thông báo của Chi cục Thi hành án Thọ Xuân”. Đến ngày 17/10/2024, mẹ anh nhận được Thông báo số 44/TB-THADS ngày 17/10/2024 của Chi cục THADS huyện T về quyền khởi kiện tại Tòa án giải quyết đối với

tài sản mà người khác có tranh chấp.

Anh cho rằng việc Chi cục THADS huyện T ra thông báo tạm dừng việc đăng ký chuyển quyền sở hữu, sử dụng, cầm cố, thế chấp thay đổi hiện trạng tài sản của hộ ông H1, bà X đối với thửa đất số 63, tờ bản đồ số 24 để thi hành Bản án số 61/2024/HSSST ngày 07/08/2024 là trái pháp luật, xâm phạm quyền lợi hợp pháp của mẹ anh, vì mẹ anh là người cho ông H1, bà X vay 1,8 tỷ đồng, sau khi ông H1, bà X không còn khả năng trả nợ nên đã treo biển bán nhà từ tháng 02/2024 cho đến tháng 6/2024 vẫn không bán được và đã đề nghị mẹ anh mua để trừ nợ. Gia đình anh sau khi thống nhất mua với giá 5,4 tỷ đồng đã thanh toán đủ tiền cho ông H1, bà X và ông H1, bà X đã bàn giao nhà đất cho mẹ anh. Vì vậy việc mua bán nhà đất giữa mẹ anh với ông H1, bà X hoàn toàn công khai, ngay tình và đã thực hiện xong.

Vì vậy, anh yêu cầu Tòa án giải quyết: Công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất giữa bên chuyển nhượng hộ ông H1, bà X với bên nhận chuyển nhượng là mẹ anh, số công chứng 0849/quyển số 01/2024 TP/CCSCC/HĐGD ngày 12/06/2024 tại Văn phòng C1 là hoàn toàn hợp pháp; mẹ anh được quyền liên hệ với Chi nhánh Văn phòng đăng đất đai huyện T (nay là VPĐKĐĐ tỉnh Thanh Hóa - Chi nhánh T) để đăng ký biến động quyền sử dụng đất hoặc xin cấp giấy CNQSD đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với thửa đất trên.

Tại Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 18/3/2025 xác định:

Thửa đất số 63, tờ bản đồ số 24, địa chỉ thửa đất: khu B, thị trấn L, huyện T, tỉnh Thanh Hóa, đã được cấp GCNQSDĐ mang tên hộ ông Nguyễn Xuân H1 và bà Lê Thị Hương X, có các mặt tiếp giáp như sau: Phía Bắc giáp đất nông nghiệp xã T dài các đoạn 5,9 m + 5,6 m; Phía Nam giáp đường L rộng 6,1 m, giáp thửa đất số 64 dài 5,8m; Phía Tây giáp thửa đất số 62 dài 46,1 m; Phía Đông giáp thửa đất số 64 dài 30 m, giáp thửa đất số 100 dài các đoạn 14,5 m + 1,6m.

Tài sản gắn liền với đất gồm: 01 ngôi nhà ba tầng, kết cấu bê tông cốt thép, tường xây dày 220, nền lát gạch men, điện nước đầy đủ, rộng 6 m, dài 14 m; 01 ngôi nhà mái bằng, đồ trần bê tông cốt thép, tường xây gạch nung, nền lát gạch men, rộng 6 m, dài 14 m; 01 bán bình khung kết hợp xà gồ sắt hộp, vách tôn thường, trần lợp tôn xộp, nền láng xi măng, rộng 6 m, dài 14 m (vị trí: bên trên nhà mái bằng); 01 bán bình xây tường gạch nung, mái lợp tôn, trần thạch cao, nền lát gạch men, rộng 6 m, dài 14 m. Toàn bộ đất và tài sản gắn liền với đất đang do anh H1 và chị X quản lý sử dụng.

Tại Bản án số 33/2025/DS-ST ngày 21/8/2025 của Tòa án nhân dân khu vực 8 - Thanh Hoá tuyên xử: “Công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất giữa bên chuyển nhượng: Ông Nguyễn Xuân H1, bà Lê Thị Hương X, anh Nguyễn Duy Đ với bên nhận chuyển nhượng: Bà Nguyễn Thị H, số công chứng 0849/quyển số 01/2024 TP/CC-SCC/HĐGD ngày

12/06/2024 tại Văn phòng C1, địa chỉ: Khu C, thị trấn L, huyện T (nay là xã L), tỉnh Thanh Hóa là hợp pháp.

Buộc ông Nguyễn Xuân H1, bà Lê Thị Hương X và anh Nguyễn Duy Đ tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 63, tờ bản đồ số 24, diện tích đất 368m², tại khu B, thị trấn L, huyện T (nay là xã L), tỉnh Thanh Hóa, theo giấy CNQSD đất, quyền sở hữu nhà ở số BC 077965, số vào sổ cấp GCN: CH 0127 do UBND huyện T cấp ngày 29/7/2010 mang tên: hộ ông Nguyễn Xuân H1, bà Lê Thị Hương X...”. Ngoài ra, bản án còn tuyên trách nhiệm chịu chi phí tố tụng và án phí sơ thẩm và quyền kháng cáo của các đương sự theo quy định của pháp luật.

Sau khi xử sơ thẩm, ngày 31/8/2025, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Bùi Thị H4 và bà Lê Thị T1 có đơn kháng cáo Bản án số 33/2025/DS-ST ngày 21/8/2025 của Tòa án nhân dân khu vực 8 - Thanh Hoá. Nội dung: Hợp đồng chuyển nhượng có dấu hiệu giả tạo, che dấu giao dịch nhằm trốn tránh nghĩa vụ, thời gian diễn ra giao dịch chuyển nhượng bất hợp lý, thực hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất là giả tạo nhằm trốn tránh nghĩa vụ với người thứ ba. Ông H1, bà X nhanh chóng tẩu tán tài sản trước khi bản án có hiệu lực để chuyển sang cơ quan thi hành án. Tính xác thực của khoản vay 1.800.000.000đ là ông H1, bà X, bà H dựng lên và bà H không phải bên thứ ba ngay tình. Đề nghị cấp phúc thẩm xem xét và giải quyết sửa bản án sơ thẩm. Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn không rút đơn khởi kiện, người kháng cáo không rút đơn kháng cáo; các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân (VKSND) tỉnh Thanh Hoá tham gia phiên tòa có quan điểm: Việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán trong quá trình giải quyết vụ án. Hội đồng xét xử (HĐXX) về phiên tòa phúc thẩm đã thực hiện đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự (BLTTDS). Việc chấp hành pháp luật của những người tham gia tố tụng đã thực hiện đúng theo quy định của BLTTDS. Về nội dung, đề nghị HĐXX căn cứ khoản 1 Điều 308 BLTTDS quyết định theo hướng: Không chấp nhận kháng cáo của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Bùi Thị H4, bà Lê Thị T1. Giữ nguyên Bản án sơ thẩm số 33/2025/DS-ST ngày 21/8/2025 của Tòa án nhân dân khu vực 8 - Thanh Hoá. Về án phí phúc thẩm bà Bùi Thị H4, bà Lê Thị T1 phải chịu án phí phúc thẩm theo quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TOÀ ÁN

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa, ý kiến tranh luận của các đương sự và quan điểm của Đại diện VKSND tỉnh Thanh Hoá tham gia phiên tòa về việc giải quyết vụ án, HĐXX nhận định:

[1] Về tố tụng và quan hệ pháp luật: Căn cứ vào nội dung đơn khởi kiện của nguyên đơn và các tài liệu, chứng cứ khác có trong hồ sơ vụ án thể hiện quan hệ pháp luật tranh chấp giữa các đương sự là tranh chấp về hợp đồng

chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất. Bị đơn cư trú tại khu phố A, thị trấn L, huyện T (nay là xã L), tỉnh Thanh Hóa, nên vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân khu vực 8 - Thanh Hoá theo quy định tại khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 BLTTDS.

Quá trình giải quyết vụ án, bị đơn là anh Nguyễn Duy Đ đã được triệu tập hợp lệ lần thứ hai nhưng vẫn vắng mặt; những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Chi nhánh VPĐKĐĐ huyện T, Văn phòng C1, Chi cục THADS huyện T, tỉnh Thanh Hoá (nay là Thi hành án Dân sự khu vực 8 - Thanh Hoá) đều có đơn xin xét xử vắng mặt, nên căn cứ vào điểm b khoản 2 Điều 227; khoản 1, khoản 3 Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự, Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt các đương sự trên.

[2] Tính hợp pháp của kháng cáo: Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày ngày 31/8/2025, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Bùi Thị H4 và bà Lê Thị T1 có đơn kháng cáo và đã nộp tiền tạm ứng án phí theo đúng quy định tại Điều 273; Điều 275 và Điều 276 BLTTDS nên đơn kháng cáo là hợp pháp, đúng quy định của pháp luật được thụ lý, xem xét giải quyết theo thủ tục phúc thẩm.

[3] Xét kháng cáo của các đương sự:

[3.1] HĐXX nhận thấy ngày 18/8/2021 Ngân hàng A đã ký kết Hợp đồng tín dụng số: 3513LAV20101586, theo đó ngân hàng cho ông H1 vay số tiền 1.500.000.000đ và ngày 10/04/2024 ngân hàng đã ký kết Hợp đồng tín dụng số: 3513LAV202400648, cho ông H1 vay số tiền 2.700.000.000đ. Tổng dư nợ của 02 hợp đồng trên là 4.200.000.000đ. Tài sản thế chấp để đảm bảo khoản vay cho hai hợp đồng là thửa đất số 63, tờ bản đồ số 24, diện tích đất 368m², theo GCNQSDĐ, quyền sở hữu nhà ở số BC 077965, sổ vào sổ cấp GCN: CH01207, do UBND huyện T cấp ngày 29/07/2010 cho hộ ông Nguyễn Xuân H1, bà Lê Thị Hương X. Đến ngày 12/6/2024 tổng dư nợ còn lại của cả hai hợp đồng là 3.600.000.000đ. Ngân hàng A khẳng định ngày 12/6/2024 ông H1 đã thanh toán toàn bộ nợ gốc, lãi đến hạn, tổng số tiền gốc và lãi là 3.613.586.221đ cho A. A xuất kho tài sản thế chấp cho ông H1 là GCNQSDĐ số BC 077965, sổ vào sổ cấp GCN: CH01207, do UBND huyện T cấp ngày 29/07/2010 cho hộ ông Nguyễn Xuân H1, bà Lê Thị Hương X. Cùng ngày 12/6/2024, gia đình ông H1 và bà H đã ký kết hợp đồng chuyển nhượng nhà, đất tại Văn phòng C1, đồng ý chuyển nhượng nhà đất cho bà H với giá 5.400.000.000đ.

Bà H và Anh T4 là hai mẹ con, bản thân anh T4 cũng góp tiền để mua nhà cùng bà H, việc anh T4 ký “Giấy thoả thuận” ngày 11/6/2024 không phải do anh T4 đề xuất mà do bà H4 biết việc mẹ con bà H mua nhà ông H1, bà X nên đã nhờ anh T4 giữ lại 300 triệu để trả cho bà H4. Anh T4 đồng ý giữ hộ với điều kiện mua bán xong xuôi thì mới trả cho bà H4 (BL131). Tuy nhiên sau đó bà H4 không lấy 300 triệu mà muốn lấy toàn bộ số nợ hơn 400 triệu nên tiếp tục khởi kiện ông H1, bà X để đòi nợ. Do vậy số tiền 300 triệu theo thoả thuận anh T4 không giữ lại nữa mà trừ luôn vào nợ của nhà ông H1, bà X. Như vậy, việc bà

T1, bà H4 cho rằng ông H1, bà X, anh T4 tâu tán, lừa gạt bà H4 để nhằm trốn tránh nghĩa vụ trả nợ cho người thứ 3 là không có căn cứ.

[3.2] Về khoản vay 1.800.000.000đ là do ông H1, bà X và bà H dựng lên.

Nhận thấy, việc bà H cho vợ chồng ông H1, bà X vay 1,8 tỷ đồng tháng 9/2023 là hoàn toàn có thật, khi vay ông H1, bà X trình bày mục đích để kinh doanh. Việc bà H cho vợ chồng ông H1, bà X vay tiền không vi phạm điều cấm, không trái đạo đức xã hội, việc cho vay tiền mặt không vi phạm hình thức giao dịch, thời hạn cho vay là 03 tháng, lãi suất 0,75%, nhưng ông H1, bà X không trả được tiền lãi, khi hết hạn cũng không trả được gốc và còn nhiều khoản nợ khác như ông H1, bà X khai nên tháng 02/2024 phải treo biển bán nhà. Việc bà H mua nhà của ông H1, bà X là để trừ nợ và bà H phải trả thêm 3,6 tỷ đồng (có chuyển khoản thanh toán; có bàn giao nhà đất). Cấp sơ thẩm đã xác định rõ tài sản quyền sử dụng đất của gia đình ông H1 mà bà H4, bà T1 đề nghị tạm dừng việc chuyển nhượng, cầm cố, thế chấp. Tại thời điểm chuyển nhượng cho bà H tài sản đang được thế chấp tại Ngân hàng A để bảo đảm khoản vay tại ngân hàng. Việc gia đình ông H1, bà X chuyển nhượng tài sản đang thế chấp để trả cho khoản vay tại ngân hàng khi đến hạn là đúng quy định. Ngoài ra bà H và ông H1, bà X đều thừa nhận sau khi thanh toán xong khoản nợ 1.800.000.000đ đã trả lại giấy vay tiền và ông H1, bà X đã huỷ giấy vay tiền đi. Việc ông H1, bà X huỷ giấy vay tiền sau khi đã thanh toán xong hợp đồng là hoàn toàn phù hợp với quy định của pháp luật. Do đó, có đủ căn cứ xác định bà H cho ông H1, bà X vay số tiền 1.800.000.000đ là có thật.

[3.3] Về nội dung kháng cáo cho rằng bà H không phải bên thứ ba ngay tình.

Thấy rằng, ông H1, bà X rao bán nhà là hoàn toàn công khai, bà H cho ông H1, bà X vay tiền và bà H mua nhà của ông H1, bà X để trừ nợ cũng hoàn toàn là sự thật. Ngày 12/6/2024 ông H1, bà X đã thanh toán hết khoản vay với ngân hàng là 3.610.000.000đ (trong đó 3.600.000.000đ do bà H, anh T4 chuyển khoản cho ông H1 để mua nhà). Ngân hàng A khẳng định ngày 12/6/2024 ông H1 đã thanh toán toàn bộ nợ gốc, lãi đến hạn, tổng số tiền gốc và lãi là 3.613.586.221đ cho A. A xuất kho tài sản thế chấp cho ông H1 là GCNQSDĐ số BC 077965, sổ vào sổ cấp GCN: CH01207, do UBND huyện T cấp ngày 29/07/2010 cho hộ ông Nguyễn Xuân H1, bà Lê Thị Hương X. Ông H1, bà X đã được ngân hàng xóa thế chấp thì việc các bên đồng thời thực hiện ký kết “Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất” tại văn phòng công chứng là lẽ đương nhiên theo đúng quy định của Luật Công chứng năm 2014. Do vậy Hợp đồng chuyển nhượng nhà đất ngày 12/6/2024 giữa hộ ông H1, bà X và bà H tại Văn phòng C1 đã hoàn toàn pháp, giao dịch dân sự này không bị vô hiệu.

[3.4] Khoản vay của bà H4 và bà T1 không được bảo đảm bằng tài sản. Ngày 28/5/2024 TAND huyện Thọ Xuân thụ lý yêu cầu khởi kiện của bà H4, bà T1 thì tài sản là quyền sử dụng đất của gia đình ông H1, bà X vẫn đang được thế

chấp tại ngân hàng. Đến ngày 07/8/2024, TAND huyện Thọ Xuân mới tuyên buộc gia đình ông H1, bà X trả cho bà H4 số tiền 397.301.009đ; phải trả cho bà T1 số tiền 858.586.328đ. Sau khi ông H1, bà X và bà H ký kết hợp đồng chuyển nhượng để thực hiện nghĩa vụ trả nợ cho ngân hàng theo thứ tự ưu tiên.

Tại thời điểm ông H1, bà X và bà H thực hiện thủ tục chuyển nhượng QSDĐ và tài sản gắn liền với đất của thửa đất số 63, tờ bản đồ số 24, diện tích 368m², địa chỉ thửa đất tại khu B, thị trấn L, huyện T không có tranh chấp, không bị kê biên, không bị áp dụng biện pháp ngăn chặn khác theo quy định tại Điều 188 Luật đất đai năm 2013 về điều kiện thực hiện các quyền chuyển đổi, chuyển nhượng mà đang được thế chấp tại Ngân hàng A để bảo đảm cho các khoản vay tại ngân hàng. Mục đích chuyển nhượng là để trả nợ cho Ngân hàng và bà H là một trong số các chủ nợ của ông H1, bà X. Việc Văn phòng C1 đã tiến hành thụ lý và chứng nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 0849, quyền số 01/2024 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 12/6/2024 theo đúng quy định tại Điều 40 và Điều 41 Luật Công chứng năm 2014.

Việc thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông H1, bà X và bà H nhằm mục đích trả nợ bằng tài sản bảo đảm cho khoản vay tại Ngân hàng và bà H, ông H1, bà X không chuyển nhượng để tẩu tán tài sản, không trốn tránh nghĩa vụ trả nợ. Số tiền chuyển nhượng gia đình ông H1 đã thực hiện trả nợ hết. Giá chuyển nhượng các bên tự thỏa thuận trước khi lập hợp đồng chuyển nhượng tại văn phòng công chứng.

[4] Từ những phân tích và nhận định trên, HĐXX nhận thấy Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận đơn khởi kiện của nguyên đơn, công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất giữa bên chuyển nhượng hộ ông Nguyễn Xuân H1, bà Lê Thị Hương X với bên nhận chuyển nhượng bà Nguyễn Thị H, số công chứng 0849/quyển số 01/2024 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 12/6/2024 tại Văn phòng C1 là có căn cứ, đúng quy định của pháp luật. Do đó, kháng cáo của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Bùi Thị H4 và bà Lê Thị T1 là không có căn cứ chấp nhận. Giữ nguyên quyết định của Bản án sơ thẩm số 33/2025/DS-ST ngày 21 tháng 8 năm 2025 của Tòa án nhân dân Khu vực 8, tỉnh Thanh Hóa. Quan điểm của đại diện VKSND tỉnh Thanh Hoá cũng như quan điểm của Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn tại phiên tòa phù hợp với nhận định của HĐXX và có căn cứ pháp luật nên cần chấp nhận.

[5] Về án phí phúc thẩm: Tòa án cấp phúc thẩm không chấp nhận kháng cáo của bà Bùi Thị H4 và bà Lê Thị T1 nên bà H4, bà T1 phải chịu án phí phúc thẩm, được trừ vào số tiền tạm ứng án phí phúc thẩm bà H4, bà T1 đã nộp.

[6] Các quyết định khác của Bản án sơ thẩm không có kháng cáo, không bị kháng nghị HĐXX không xem xét.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ: Khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự;

Xử: Không chấp nhận kháng cáo của của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Bùi Thị H4 và bà Lê Thị T1. Giữ nguyên quyết định của Bản án sơ thẩm số 33/2025/DS-ST ngày 21 tháng 8 năm 2025 của Tòa án nhân dân Khu vực 8, tỉnh Thanh Hóa.

Án phí phúc thẩm dân sự: Áp dụng Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 31/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án: Buộc bà Bùi Thị H4 và bà Lê Thị T1 mỗi người phải nộp 300.000đ (ba trăm nghìn đồng) án phí Dân sự phúc thẩm, nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí 300.000đ (ba trăm nghìn đồng) bà H4 đã nộp tại Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Toà án số 0000662 ngày 05/9/2025 và bà T1 đã nộp 300.000đ (ba trăm nghìn đồng) tại Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Toà án số 0002833 ngày 10/11/2025 của Thi hành án Dân sự tỉnh Thanh Hóa. Bà H4, bà T1 đã nộp đủ án phí phúc thẩm.

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

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

Nơi nhận:

- Các đương sự;
- VKSND tỉnh Thanh Hóa;
- TAND; VKSND Khu vực 8, TH;
- THADS TH;
- Lưu hồ sơ vụ án.

T/M HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
Thẩm phán - Chủ tọa phiên toà

Lê Quốc Thành

