

TÒA ÁN NHÂN DÂN  
TỈNH KHÁNH HÒA

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

Bản án số: 64/2026/DS-PT

Ngày: 21/4/2026

V/v: Tranh chấp “Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất; Hợp đồng thuê nhà ở; Hợp đồng thế chấp tài sản; Tranh chấp quyền sở hữu tài sản; Yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất”.

NHÂN DANH

NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH KHÁNH HÒA

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

**Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa:** Bà Phạm Thị Anh Trang.

**Các Thẩm phán:** Bà Võ Thị Trâm và bà Lê Thị Hạng.

- **Thư ký phiên tòa:** Ông Mai Ngọc Khương – Thư ký viên.

- **Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Khánh Hòa:** Bà Nguyễn Ngọc Trang – Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Trong các ngày 18/4/2026 và ngày 21/4/2026, tại Hội trường xét xử của Tòa án nhân dân tỉnh Khánh Hòa xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự số 244/2025/TLPT-DS ngày 26/11/2025 về việc: *Tranh chấp “Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất; Hợp đồng thuê nhà ở; Hợp đồng thế chấp tài sản; Tranh chấp quyền sở hữu tài sản; Yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất”.*

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 56/2025/DS-ST ngày 11 tháng 9 năm 2025 của Tòa án nhân dân Khu vực 4 – Khánh Hòa bị kháng cáo, kháng nghị.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 31/2026/QĐ-PT ngày 26/02/2026, giữa các đương sự:

- **Nguyên đơn:** Ông Huỳnh Quang D, sinh năm: 1995 (Vắng mặt);

Địa chỉ: Thôn T, xã T, tỉnh Khánh Hòa.

*Người đại diện theo ủy quyền:* Ông Nguyễn Tất Đ, sinh năm: 1991 (Có mặt);

Địa chỉ: Tổ dân phố H, phường N, tỉnh Khánh Hòa.

- **Bị đơn:**

1. Bà Nguyễn Thị Mai H, sinh năm: 1974 (Có mặt);

2. Ông Lại Quý H1, sinh năm: 1972 (Có mặt);

Cùng địa chỉ: Thôn T, xã D, tỉnh Khánh Hòa.

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

1. Bà Phan Thị Đ1, sinh năm: 1966 (Có mặt);

Địa chỉ: Thôn T, xã T, tỉnh Khánh Hòa.

2. Ông Huỳnh Quang T, sinh năm: 1979 (Vắng mặt);

Địa chỉ: Thôn T, xã T, tỉnh Khánh Hòa.

3. Bà Vũ Thị T1, sinh năm: 1982 (Vắng mặt);

Địa chỉ: Thôn T, xã T, tỉnh Khánh Hòa.

*Người đại diện theo ủy quyền của ông Huỳnh Quang T, bà Vũ Thị T1:* Ông Nguyễn Tấn Đ2, sinh năm: 1991 (Có mặt);

Địa chỉ: Tổ dân phố H, phường N, tỉnh Khánh Hòa.

4. Ngân hàng Thương mại Cổ phần Q (V)

*Người đại diện theo ủy quyền:* Ông Phan Thanh T2, sinh năm 1996 (Có mặt).

Địa chỉ: Số E đường L, phường T, tỉnh Khánh Hòa.

5. Văn phòng C.

*Người đại diện theo pháp luật:* Ông Nguyễn Văn T3 – Trưởng văn phòng (Vắng mặt);

Địa chỉ: Số B đường N, phường N, tỉnh Khánh Hòa.

6. Bà Huỳnh Vũ Kiều T4, sinh năm: 2004 (Vắng mặt);

7. Ông Huỳnh Quang T5, sinh năm: 2007 (Vắng mặt);

8. Anh Huỳnh Quang T6, sinh năm: 2014 (Vắng mặt);

9. Bà Huỳnh Thị Bích H2, sinh năm: 1989 (Vắng mặt);

10. Ông Huỳnh Quang T7, sinh năm: 1993 (Vắng mặt);

11. Ông Huỳnh Quang H3, sinh năm: 1995 (Vắng mặt);

12. Ông Huỳnh Quang D, sinh năm: 1995 (Vắng mặt);

13. Ông Trần Khánh H4, sinh năm: 2007 (Vắng mặt);

14. Anh Trần Khánh L, sinh năm: 2015 (Vắng mặt);

Cùng địa chỉ: Thôn T, xã T, tỉnh Khánh Hòa.

15. Văn phòng C1.

*Người đại diện theo pháp luật:* Bà Cao Thị Thu T8 – Trưởng văn phòng (Vắng mặt);

Địa chỉ: Số H đường Y, phường N, tỉnh Khánh Hòa.

16. Sở Nông nghiệp và Môi trường tỉnh K (Vắng mặt).

Địa chỉ: Số D đường P, phường N, tỉnh Khánh Hòa.

- *Người kháng cáo, kháng nghị:* Nguyên đơn ông Huỳnh Quang D, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Phan Thị Đ1, ông Huỳnh Quang T, bà Vũ Thị T1 cùng kháng cáo; Viện kiểm sát nhân dân khu vực 4 – Khánh Hòa kháng nghị.

### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

*Theo Đơn khởi kiện đề ngày 25/5/2023 và trong quá trình tố tụng, nguyên đơn, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày:*

Vào tháng 3/2022, tôi Huỳnh Quang D và gia đình có khó khăn nên sử dụng Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CY 834926 số vào sổ cấp GCN: CS-03617 do Sở Tài nguyên & Môi trường tỉnh K cấp ngày 28/10/2020, thửa đất số 529, tờ 16 thôn T, xã N (nay là xã T) thế chấp cho bà Nguyễn Thị Mai H và ông Lại Quý H1 để trả nợ số tiền 1 tỷ 400 triệu đồng, trong đó 600 triệu đồng tôi dùng để giải quyết nợ vay thế chấp tại ngân hàng OCB đối với thửa đất nêu trên để chuộc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, phần còn lại tôi sử dụng để gia đình làm ăn.

Hợp đồng chuyển nhượng được công chứng ngày 31/3/2022 tại Văn phòng C, số công chứng 03209, quyển số 09/2022 TP/CC/SCC/HĐGD.

Tôi gọi bà H là dì họ, bà H và ông H1 rất tốt với gia đình tôi, tôi biết bà H và ông H1 làm ăn lớn nên rất an tâm giao giấy tờ nhà cho ông H1 và bà H giữ, ngoài ra bà H và ông H1 chỉ lấy đúng lãi ngân hàng và là bà con nên tôi hoàn toàn tin tưởng đóng lãi hàng tháng.

Vì vay thế chấp bằng hợp đồng chuyển nhượng và bà H và ông H1 nhận lãi hàng tháng 15 triệu đồng và đóng liên tục 11 tháng từ tháng 5/2022 đến tháng 3/2023. Bà H và ông H1 cam kết không sang tên và chờ đến tháng 4/2023 thì tôi thanh toán đầy đủ số tiền để chuộc lại.

Sau kỳ trả lãi tháng 3/2023, gia đình tôi thu xếp muốn thanh toán đầy đủ cho vợ chồng bà H để chuộc số về, nhưng khi đó bà H thông báo rằng bà đã sang tên và vay ngân hàng 3 tỷ 200 triệu đồng, nếu muốn chuộc thì bỏ ra 3 tỷ 200 triệu đồng để chuộc về. Lúc đó, tôi biết tôi đã bị bà H và ông Hưng nhân lúc chúng tôi tin tưởng, âm thầm sang tên để vay vốn và lấy tỷ 1 tỷ 800 triệu đồng của chúng tôi.

Ngày 31/3/2023 qua Công văn số 1684/CNNH về việc trả lời cung thông tin của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai tại N, chúng tôi mới biết bà H và ông H1 đã đứng tên trên giấy nhận quyền sử dụng đất. Đồng thời, bà H và ông H1 đã thế chấp thửa đất trên tại Ngân hàng TMCP Q - Chi nhánh N.

Bà Phan Thị Đ1 (mẹ tôi) nói rằng: từ tháng 03/2022 đến 04/2023 không có người của ngân hàng đến định giá tài sản nhà đất và mẹ tôi nói không biết việc bà H thế chấp giấy tờ nhà đất của tôi để vay vốn tại Ngân hàng TMCP Q, nhưng ngày 21/4/2022 bà H và ông H1 lập hợp đồng thuê nhà với mẹ tôi công chứng số 040 tại Phòng C2 để hợp thức hóa việc vay 1 tỷ 400 triệu đồng của gia đình tôi và mẹ tôi hoàn toàn không biết việc ông H1 và bà H đã đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất lúc ký hợp đồng thuê nhà.

Nay ông khởi kiện bà H và ông H1 yêu cầu Tòa án giải quyết các vấn đề sau đây:

- Tuyên bố vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Huỳnh Quang D với vợ chồng bà Nguyễn Thị Mai H, ông Lại Quý H1 được công chứng tại Văn phòng C – N, quyền số 09/2022/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 31/3/2022 thuộc thửa đất số 529, tờ bản đồ số 16, diện tích đất 3.522m<sup>2</sup>, tọa lạc tại thôn T, xã T, tỉnh Khánh Hòa và yêu cầu giải quyết hậu quả, ông D tự nguyện hoàn lại cho bị đơn số tiền đã nhận theo thực tế 1 tỷ 400 triệu đồng và hỗ trợ thêm cho nguyên đơn tiền lãi theo lãi suất ngân hàng và yêu cầu bị đơn trả lại nhà đất cho nguyên đơn;

- Tuyên vô hiệu hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 76248244.22.402 ngày 26/4/2022 giữa bên nhận thế chấp là Ngân hàng TMCP Q – Chi nhánh N với bên thế chấp là bà Nguyễn Thị Mai H và ông Lại Quý H1 được công chứng tại Văn phòng C1, tỉnh Khánh Hòa số 7157, quyền số 01/2022/TP/CC/SCC/HĐGD ngày 31/3/2022;

- Yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CY 834926, số vào sổ cấp GCN: CS-03617 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh K, TUQ. Giám đốc, Giám đốc Chi nhánh Văn phòng Đ3 tại Thị xã N cấp ngày 28/10/2020 chỉnh lý sang tên cho bà Nguyễn Thị Mai H và ông Lại Quý H1 theo hồ sơ số: 000157.CN.003 đăng ký tại Chi nhánh Văn phòng Đăng ký Đất đai thị xã Đ3 ngày 18/4/2022.

*Trong quá trình tố tụng, đồng bị đơn bà Nguyễn Thị Mai H, ông Lại Quý H1 thống nhất trình bày:*

Tôi và chồng, ông Lại Quý H1 là chủ sở hữu nhà đất tại thôn T, xã N, thị xã N, tỉnh Khánh Hòa theo “Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất” số CY 834926, số vào sổ cấp GCN: CS 03627 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh K TUQ Giám đốc chi nhánh Văn phòng Đăng ký Đất đai tại thị xã N cấp ngày 28/10/2020 đứng tên ông Huỳnh Quang D; chuyển quyền sử dụng sang tên bà Nguyễn Thị Mai H, ông Lại Quý H1 đã được Văn phòng Đăng ký Đất đai Thị xã Đ3 chỉnh lý sang tên ngày 18/04/2022.

Vì gia đình bà Phan Thị Đ1 (mẹ của ông Huỳnh Quang D) chưa tìm được chỗ ở mới nên vợ chồng tôi đã cho bà Phan Thị Đ1 thuê tạm ngôi nhà này trong thời hạn 01 năm để có thời gian tìm chỗ ở mới, tính từ ngày 28/10/2022 đến 28/10/2023 theo Hợp đồng thuê nhà đã được Văn phòng C, thị xã N chứng nhận số 04044 ngày 21/04/2022.

Đến nay đã quá thời gian cho thuê nhà, tôi đã nhiều lần yêu cầu bà Phan Thị Đ1 trả lại nhà cho tôi nhưng bà Đ1 không có thiện chí trả nhà mà tìm mọi cách lẩn tránh, chây ì, không tiếp xúc, không trả lời điện thoại của tôi.

Nay, tôi có đơn phản tố về việc đòi lại nhà cho thuê, yêu cầu Tòa án giải quyết buộc bà Phan Thị Đ1 phải giao nhà và đất thuộc thửa đất số 529, tờ bản đồ số 16, diện tích đất 3.522m<sup>2</sup>, tọa lạc tại thôn T, xã T, tỉnh Khánh Hòa theo Hợp

đồng thuê nhà được ký kết giữa bà Nguyễn Thị Mai H, ông Lại Quý H1 với bà Phan Thị Đ1 tại Văn phòng C – N, quyền số 12/2022/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 21/4/2022 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CY 834926, số vào sổ cấp GCN: CS-03617 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh K, TUQ. Giám đốc, Giám đốc Chi nhánh Văn phòng Đ3 tại Thị xã N cấp ngày 29/10/2020 chính lý sang tên cho bà Nguyễn Thị Mai H, ông Lại Quý H1 vào ngày 18/4/2022.

*Trong quá trình tố tụng, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Phan Thị Đ1 trình bày:*

Tháng 3/2022, con tôi Huỳnh Quang D và gia đình khó khăn nên con tôi sử dụng Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CY 834926 số vào sổ cấp GCN: CS-03617 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh K cấp ngày 28/10/2020, thửa đất số 529, tờ 16 xã N thế chấp cho bà Nguyễn Thị Mai H và ông Lại Quý H1 để vay số tiền 1 tỷ 400 triệu đồng, trong đó 600 triệu đồng bà H giao trước để giải quyết nợ vay thế chấp tại ngân hàng OCB đối với thửa đất nêu trên để chuộc lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, phần còn lại con tôi sử dụng để gia đình là ăn. Sau khi lấy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì con tôi ký hợp đồng chuyển nhượng công chứng ngày 31/3/2022 tại văn phòng C, công chứng số 03209, quyền số 09/2022/TP/CC-SCC/HĐGD.

Bà H và ông H1 rất tốt với gia đình tôi, tôi biết bà H và ông H1 làm ăn lớn nên rất an tâm để con tôi giao giấy tờ nhà cho ông H1 và bà H giữ, ngoài ra, bà H và ông H1 chỉ lấy đúng mức lãi ngân hàng vì là di họ nên chúng tôi hoàn toàn tin tưởng đóng lãi hàng tháng và biết ơn vì sự giúp đỡ của ông H1 và bà H; tuy nhiên, những sự kiện xảy ra sau đó đã làm tan vỡ tất cả về sự tin tưởng của chúng tôi, trước khi con tôi khởi kiện tôi đã hơn 5 lần quỳ lạy, khóc than với bà H là làm ơn hãy trả lại đất và nhà cho con tôi và chúng tôi sẽ thanh toán đầy đủ 1 tỷ 400 triệu tiền gốc đã vay và không kèm điều kiện nào khác, nhưng bà H âm mưu chiếm đoạt, đã không đồng ý.

Vì vay thế chấp bằng hợp đồng chuyển nhượng và bà H và ông H1 nhận lãi hàng tháng trung bình 15 triệu đồng và đóng liên tục 11 tháng (từ tháng 5/2022 đến tháng 3/2022). Bà H và ông H1 cam kết không sang tên và cjpwf đến tháng 4/2023 thì con tôi thanh toán đầy đủ số tiền để chuộc lại.

Sau kỳ trả lãi tháng 3/2023, gia đình tôi thu xếp muốn thanh toán đầy đủ cho vợ chồng bà H để chuộc sổ về, nhưng khi đó bà H thông báo rằng bà đã sang tên và vay ngân hàng 3 tỷ 200 triệu đồng, nếu muốn chuộc thì con tôi phải bỏ ra 3 tỷ 200 triệu để chuộc về. Lúc đó, tôi biết con tôi đã bị bà H và ông Hưng nhân lúc chúng tôi tin tưởng, âm thầm sang tên để vay vốn và lấy đi 1 tỷ 800 triệu đồng của con tôi.

Ngày 31/3/2023 qua Công văn số 1684/CNNH về việc trả lời cung cấp thông tin của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai tại N, chúng tôi mới biết bà H và ông H1 đã đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Đồng thời, bà H và ông H1 đã thế chấp thửa đất trên tại Ngân hàng TMCP Q.

Từ tháng 03/2022 đến 04/2023, tôi không thấy người của ngân hàng đến định giá tài sản nhà đất và tôi hoàn toàn không biết việc bà H thế chấp giấy tờ nhà đất của con tôi để vay vốn tại Ngân hàng TMCP Q, nhưng ngày 21/4/2022 bà H và ông H1 yêu cầu tôi lập “Hợp đồng thuê nhà” công chứng số 04044 tại Phòng C2 để hợp thức hóa việc vay 1 tỷ 400 triệu đồng của con tôi, lúc đó bà H chưa đưa đủ 1 tỷ 400 triệu cho gia đình tôi nên tôi không còn lựa chọn nào khác và bắt buộc phải đồng ý với yêu cầu của bà H và ông H1, sự thật tôi ở trên đất và nhà đã hơn 38 năm, không phải là ở thuê.

Tôi hoàn toàn không biết việc ông H1 và bà H đã đứng tên trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất lúc ký hợp đồng thuê nhà. Và chỉ biết vào ngày 23/5/2023, con tôi khởi kiện bà H và ông H1 yêu cầu Tòa án nhân dân thị xã Ninh Hòa tuyên vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng nêu trên.

Ngoài ra, giữa tôi và bà Nguyễn Thị M Hiền từ 04/2022 đến 04/2023 không hề có việc vay mượn gì cả, nên những lời khai của bà H là tôi có mượn bằng tiền mặt và kể cả chuyển khoản là sai sự thật.

Nay, tôi yêu cầu Tòa án giải quyết tuyên vô hiệu Hợp đồng Thuê nhà được ký kết giữa bà Nguyễn Thị Mai H và ông Lại Quý H1 với bà Phan Thị Đ1 tại Văn phòng C – N, quyền số 12/2022/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 21/4/2022.

*Trong quá trình tố tụng, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Huỳnh Quang T9, bà Vũ Thị T1 thống nhất trình bày:*

Tôi và bà Vũ Thị T1 là vợ chồng, kết hôn năm 2008. Năm 2010, chúng tôi có xây dựng trên thửa đất số 529, tờ bản đồ số 16, xã N, tọa lạc tại tôn T, xã N,

thị xã N, tỉnh Khánh Hòa một ngôi nhà cấp 4 có kết cấu như sau: móng đá chẻ 06 lớp, nền ximăng, tường gạch tô quét vôi, mái ngói, diện tích sử dụng 80m<sup>2</sup> để gia đình, con cái của chúng tôi ở trên đó. Từ năm 2010 đến nay, chúng tôi ở ổn định trên ngôi nhà cấp 4 này và đã rào lại xung quanh nhà bằng hàng rào B40 và không tranh chấp với bất kỳ ai. Về chi phí xây dựng chúng tôi đã bỏ ra toàn bộ.

Về việc nguyên đơn yêu cầu Tòa án tuyên bố vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa nguyên đơn và bị đơn thì tôi đồng ý với lý do: Tôi biết việc ông D đã vay thế chấp căn nhà của ông D và thửa đất số 529, tờ bản đồ số 16 xã M; và tôi đã nói trước đây với ông D là có vay gì đi nữa nhưng gia đình tôi vẫn ở trên ngôi nhà nêu trên do vợ chồng tôi xây dựng; việc ông D lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thay vì hợp đồng thế chấp thì tôi không biết việc này. Nay, tôi đề nghị Tòa án tuyên bố vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng này vì trên đất còn có ngôi nhà cấp 4 mà tôi đang ở là tài sản riêng của vợ chồng tôi, ông D không có quyền chuyển nhượng toàn bộ quyền sử dụng đất và quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất khi chưa được vợ chồng tôi đồng ý.

Việc chúng tôi (tôi và vợ tôi) có tài sản độc lập trên đất là căn nhà cấp 4 và đã được rào lại tứ cận bằng lưới B40 được thực hiện vào năm 2010, ông D biết rõ điều này, kể từ khi ông D đứng tên trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì chúng tôi đã thỏa thuận với ông D là: Ông D không có quyền đối với nhà và đất mà tôi đã rào lại, ông D biết rõ và đồng ý, không có tranh chấp, không có ý kiến gì khác và gia đình tôi tiếp tục sống trên đất ổn định đến nay.

Tôi khẳng định là tôi không biết việc ông D vay tiền của bị đơn lúc nào, không rõ vay số tiền bao nhiêu và tôi không biết ông Lại Quý H1, bà Nguyễn Thị Mai H là ai, đồng thời khẳng định là không có nhân viên ngân hàng hay bất kỳ ai liên hệ với tôi hoặc vợ tôi để yêu cầu việc ký bất kỳ giấy tờ, văn bản nào, hay đến thăm định việc cho vay nào cả.

Về việc nguyên đơn yêu cầu Tòa án tuyên bố vô hiệu hợp đồng vay thế chấp giữa bị đơn và Ngân hàng TMCP Q thì tôi đồng ý, lý do: tôi có quyền sở hữu nhà hợp pháp trên thửa đất này, nhưng ngân hàng không thăm định hiện

trạng, không được sự đồng ý của gia đình chúng tôi đã tiến hành cho vay là trái quy định của pháp luật.

Về việc yêu cầu Tòa án tuyên bố vô hiệu hợp đồng thuê nhà giữa bị đơn và bà Phan Thị Đ1 thì tôi đồng ý, lý do: Hợp đồng này là giả do bà Đ1 ở trên đất này 38 năm nay, không phải ở thuê và trên đất này còn có gia đình tôi và nhiều người cư trú trên đất.

Yêu cầu Tòa án bảo vệ quyền sở hữu tài sản do chúng tôi tạo lập, bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của tôi trong vụ án nêu trên. Cụ thể là yêu cầu Tòa án bảo vệ quyền sở hữu của chúng tôi đối với nhà cấp 4 nêu trên, quyền sử dụng đất đối với phần diện tích được chúng tôi rào lại tứ cận; đề nghị Tòa án xem xét căn nhà cấp 4 này là chỗ ở duy nhất của gia đình tôi hiện tại, đồng thời yêu cầu Tòa án giải quyết hậu quả của việc tuyên bố vô hiệu hợp đồng theo yêu cầu của nguyên đơn.

*Trong quá trình tố tụng, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Văn phòng C trình bày:*

Ngày 31/3/2022, V1 có công chứng Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, số công chứng: 03209, quyền số 09/2022/TP/CC-SCC/HĐGD giữa bên chuyển nhượng ông Huỳnh Quang D và bên nhận chuyển nhượng là ông Lại Quý H1, bà Mai Thị Thu H5, đối với thửa đất số 529, tờ bản đồ số 16, diện tích 3.552,0m<sup>2</sup> tại thôn T, xã N, thị xã N, tỉnh Khánh Hòa, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CY 834926, số vào sổ cấp GCN: CS-03617 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh K, TUQ. Giám Đốc, Giám đốc Chi nhánh Văn phòng Đ3 tại Thị xã N cấp ngày 28/10/2020.

Về mặt trình tự thủ tục: VPCC Đ thực hiện đúng trình tự, thủ tục theo Luật Công chứng và các quy định pháp luật có liên quan, việc giao kết không trái với đạo đức xã hội, các đương sự tự nguyện giao gia giao kết và trực tiếp ký, điểm chỉ vào hợp đồng theo đúng quy định, chữ ký và dấu điểm chỉ trên hợp đồng là đúng của các bên.

Việc xác minh hiện trạng nhà đất khi ký hợp đồng: Vì các bên không yêu cầu công chứng viên xác minh hiện trạng nhà đất và công chứng viên cũng không nhận thấy những dấu hiệu như quy định tại khoản 5 Điều 40 Luật Công

chứng 2014 nên VPCC Đinh Văn không tiến hành xác minh hiện trạng nhà đất khi công chứng hợp đồng chuyển nhượng.

Về yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn: Do VPCC Đinh Văn không biết được chứng cứ do bên nguyên đơn đưa ra để yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng VPCC nên V1 chỉ đề nghị quý Tòa giải quyết vụ án theo đúng quy định của pháp luật.

Do bận công việc nên VPCC Đinh Văn kính đề nghị vắng mặt trong suốt quá trình tố tụng.

*Trong quá trình tố tụng, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Văn phòng C1 trình bày:*

Ngày 26/4/2022, bà Nguyễn Thị Mai H và ông Lại Quý H1 đã đến VPCC Trung Tâm để yêu cầu chứng nhận Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số: 7624824.22.402 giữa bên thế chấp là Ngân hàng TMCP Q – Chi nhánh N, trụ sở tại E L, phường T và bên thế chấp là bà Nguyễn Thị Mai H, ông Lại Quý H1. Theo đó, bà Nguyễn Thị Mai H và ông Lại Quý H1 đã thế chấp toàn bộ quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 529, tờ bản đồ số 16, diện tích 3.522,0m<sup>2</sup> và căn nhà gắn liền với đất, tọa lạc tại thôn T, xã N, thị xã N, tỉnh Khánh Hòa (nay là xã T, tỉnh Khánh Hòa) theo “Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất” số CY 834926, số vào sổ cấp GCN: CS-03617 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh K, TUQ. Giám đốc, Giám đốc Chi nhánh Văn phòng Đăng ký Đất đai Thị xã Đ3 cấp ngày 28/10/2020; ngày 18/4/2022 chỉnh lý sang tên cho bà Nguyễn Thị Mai H, ông Lại Quý H1.

Tại thời điểm ký và điểm chỉ vào Hợp đồng thế chấp, bà Nguyễn Thị Mai H, ông Lại Quý H1 có đầy đủ năng lực hành vi dân sự.

Tài sản thế chấp được thể hiện duy nhất trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đã nêu ở trên, ngoài ra, VPCC Trung Tâm không nhận được giấy tờ nào khác liên quan đến tài sản thế chấp.

Căn cứ vào Giấy chứng nhận nêu trên, VPCC Trung Tâm đã thực hiện công chứng Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất giữa các bên theo tài sản được mô tả trong Giấy chứng nhận.

Qua trình bày trên, VPCC T khẳng định chứng nhận Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số công chứng 7157 ngày 26/4/2022 là đúng theo quy định pháp luật.

Đồng thời, VPCC đề nghị xét xử vắng mặt trong suốt quá trình tố tụng.

*Trong quá trình tố tụng, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ngân hàng TMCP Q (V) – Chi nhánh N trình bày:*

Ông Lại Quý H1, bà Nguyễn Thị Mai H vay vốn tại V tuân thủ theo các quy định của VIB và của N1.

Tài sản thế chấp của khách hàng thể hiện quyền sở hữu theo quy định của pháp luật, không ngăn chặn, hồ sơ thế chấp được thực hiện công chứng và thực hiện đăng ký giao dịch bảo đảm, tuân thủ theo đúng các quy định hiện hành;

Tại thời điểm vay vốn và thực hiện thế chấp tài sản, không có bất kỳ sự tranh chấp nào, cũng không có đơn thư khiếu nại, tố cáo liên quan đến tranh chấp tài sản này.

Như vậy, tài sản đang thế chấp theo GCNQSDĐ số CY 834926, thửa đất số 529, tờ bản đồ số 16, địa chỉ thôn T, xã N, thị xã N, tỉnh Khánh Hòa là hoàn toàn tuân thủ theo quy định của pháp luật, và có nghĩa vụ bảo đảm cho các khoản nợ vay của ông Lại Quý H1, bà Nguyễn Thị Mai H tại V.

Trong trường hợp xử lý tài sản nói trên cho các vụ việc tranh chấp, thì tài sản này cần được thực hiện ưu tiên để thanh toán các nghĩa vụ liên quan đến các HĐTD của khách hàng tại V theo đúng quy định hiện hành của pháp luật về đăng ký giao dịch bảo đảm.

V nhận được Quyết định đưa vụ án ra xét xử. Tuy nhiên, do không sắp xếp được thời gian nên V xin được phép vắng mặt.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 56/2025/DS-ST ngày 11/9/2025 của Tòa án nhân dân Khu vực 4 – Khánh Hòa đã quyết định:

Căn cứ: Điều 26, Điều 35, Điều 39, Điều 91, Điều 17, Điều 155, Điều 157, Điều 165, Điều 166, Điều 169, Điều 174, Điều 175, Điều 176, Điều 227, Điều 266, Điều 235, Điều 271 và Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ Điều 116, Điều 117, Điều 124, Điều 131, Điều 158, Điều 166, Điều 167, Điều 328, Điều 500, Điều 502 của Bộ luật Dân sự năm 2015;

Căn cứ Điều 167, Điều 168, Điều 169 và Điều 170 Luật Đất đai năm 2013;

Căn cứ Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH 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:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Huỳnh Quang D về việc tuyên vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Huỳnh Quang D với vợ chồng bà Nguyễn Thị Mai H và ông Lại Quý H1 được công chứng tại Văn phòng C – N, quyền số 09/2022/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 31/3/2022 thuộc thửa đất số 529, tờ bản đồ số 19, diện tích đất 3.522m<sup>2</sup>, tọa lạc tại thôn T, xã T, tỉnh Khánh Hòa;

2. Không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn ông Huỳnh Quang D về việc tuyên vô hiệu hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 7624824.22.402 ngày 26/4/2022 giữa bên nhận thế chấp là Ngân hàng TMCP Q – Chi nhánh N với bên chấp là bà Nguyễn Thị Mai H và ông Lại Quý H1 được công chứng tại Văn phòng C1, tỉnh Khánh Hòa số 7157, quyền số 01/2022/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 31/3/2022;

3. Không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn ông Huỳnh Quang D về việc hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CY 834926, số vào sổ cấp GCN: CS-03617 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh K, TUQ. Giám đốc, Giám đốc Chi nhánh Văn phòng Đăng ký Đất đai tại thị xã N cấp ngày 28/10/2020 chỉnh lý sang tên cho bà Nguyễn Thị Mai H và ông Lại Quý H1 theo hồ sơ số: 000157.CN.003, đăng ký tại Chi nhánh Văn phòng Đăng ký Đất đai thị xã Đ3 ngày 18/4/2022;

4. Chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn về đòi lại nhà cho thuê, buộc bà Phan Thị Đ1 phải giao trả nhà và đất thuộc thửa đất số 529, tờ bản đồ số 16, diện tích đất 3.522m<sup>2</sup>, tọa lạc tại thôn T, xã T, tỉnh Khánh Hòa theo Hợp đồng thuê nhà được ký kết giữa bà Nguyễn Thị Mai H và ông Lại Quý H1 với bà Phan Thị Đ1 tại Văn phòng C – N, quyền số 12/2022/TP-CC-SCC/HĐGD ngày 21/4/2022 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CY 834926, số vào sổ cấp GCN: CS-03617 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh K, TUQ. Giám đốc, Giám đốc Chi nhánh Văn phòng

Đăng ký Đất đai tại thị xã N cấp ngày 28/10/2020 chỉnh lý sang tên bà Nguyễn Thị Mai H và ông Lại Quý H1 vào ngày 18/4/2022.

5. Không chấp nhận yêu cầu tuyên vô hiệu Hợp đồng thuê nhà của bà Phan Thị Đ1 được ký kết giữa bà Nguyễn Thị Mai H và ông Lại Quý H1 với bà Phan Thị Đ1 tại Văn phòng C – N , quyền số 12/2022/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 21/4/2022.

6. Không chấp nhận yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Huỳnh Quang T và bà Vũ Thị T1 về bảo vệ quyền sở hữu tài sản đối với căn nhà cấp 4 với diện tích sàn khoản 80m<sup>2</sup> được xây dựng trên phần của thửa đất số 529, tờ bản đồ số 16, tọa lạc tại thôn T, xã T, tỉnh Khánh Hòa.

Ngoài ra, Bản án sơ thẩm còn tuyên nghĩa vụ chịu chi phí đo đạc, thẩm định, nghĩa vụ chịu án phí, quyền thi hành án và quyền kháng cáo của đương sự đối với Bản án sơ thẩm.

Ngày 19/10/2025, nguyên đơn ông Huỳnh Quang D và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan gồm các ông/bà Phan Thị Đ1, Huỳnh Quang T, Vũ Thị T1 cùng kháng cáo Bản án dân sự sơ thẩm số 56/2025/DS-ST ngày 11/9/2025 của Tòa án nhân dân Khu vực 4 - Khánh Hòa, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm giải quyết: Sửa bản án dân sự sơ thẩm theo hướng chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và các yêu cầu độc lập của những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, B yêu cầu phản tố của bị đơn.

Ngày 25/9/2025, Viện kiểm sát nhân dân Khu vực 4 – tỉnh Khánh kháng nghị, đề nghị sửa bản án dân sự sơ thẩm theo hướng chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn, chấp nhận yêu cầu độc lập của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan, bác yêu cầu phản tố của bị đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm nguyên đơn không rút đơn khởi kiện, không rút yêu cầu kháng cáo; Bị đơn không rút yêu cầu phản tố; Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Đ1, ông T, bà T1 không rút yêu cầu độc lập và không rút, thay đổi nội dung kháng cáo. Các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án; Viện Kiểm sát thay đổi nội dung kháng nghị, đề nghị hủy Bản án dân sự sơ thẩm vì vi phạm tố tụng và việc thu thập, đánh giá chứng cứ chưa đầy đủ.

***Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Khánh Hòa phát biểu quan điểm:***

- Về việc chấp hành pháp luật: Thẩm phán Chủ tọa phiên tòa, Thư ký Tòa án, Hội đồng xét xử và những người tham gia tố tụng đã thực hiện đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Kháng cáo của nguyên đơn trong thời hạn kháng cáo.

- Về nội dung kháng cáo, kháng nghị: Tòa án sơ thẩm chưa đánh giá hết các tình tiết khách quan của vụ án cũng như chưa thu thập đầy đủ tài liệu, chứng cứ mà tuyên không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là chưa đủ căn cứ. Ngoài ra, ông Huỳnh Quang T, bà Vũ Thị T1 là người có quyền và nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập trong vụ án này đối với “Bảo vệ quyền sở hữu đối với ngôi nhà cấp 4 do ông, bà tạo lập có diện tích 80m<sup>2</sup> và quyền sử dụng đất gắn với ngôi nhà này”. Tuy nhiên quá trình giải quyết, Tòa án không tiến hành định giá nhà, đất này để làm cơ sở giải quyết đối với yêu cầu độc lập của ông T, bà T1, là vi phạm thủ tục tố tụng. Đề nghị áp dụng Khoản 3 Điều 308 BLTTDS hủy Bản án sơ thẩm số 56/2025/DS-ST ngày 11/9/2025 của Tòa án nhân dân khu vực 4 – Khánh Hòa.

**NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

**1. Về thủ tục tố tụng:**

[1.1] Đơn kháng cáo của nguyên đơn ông Huỳnh Quang D, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Phan Thị Đ1, ông Huỳnh Quang T, bà Vũ Thị T1 được nộp trong thời hạn luật định, hợp lệ và Kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân Khu vực 4 - Khánh Hoà trong thời hạn nên được xem xét, giải quyết theo thủ tục phúc thẩm.

[1.2] Căn cứ các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, nội dung khởi kiện của nguyên đơn, Tòa án cấp sơ thẩm đã thụ lý, xác định chưa đầy đủ quan hệ pháp luật tranh chấp, do đó cấp phúc thẩm xác định lại cho phù hợp: “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất; Tranh chấp Hợp đồng thuê nhà ở; Hợp đồng thế chấp tài sản; Tranh chấp quyền sở hữu tài sản; Yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất*”, vụ án thuộc phạm vi, thẩm quyền giải quyết sơ thẩm của Tòa án nhân dân Khu vực 4 là đúng quy định tại khoản

2, 3 Điều 26, Điều 34, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự, khoản 4 Điều 32 Luật tố tụng hành chính.

[1.3] Về sự tham gia tố tụng của đương sự:

Tòa án đã tổng đạt hợp lệ các văn bản tố tụng nhưng người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan vẫn vắng mặt tại phiên tòa lần 2 không lý do. Căn cứ khoản 2 Điều 227, Điều 228 của Bộ luật Tố tụng Dân sự, Tòa án vẫn tiến hành xét xử vụ án.

**2. Xét kháng cáo của nguyên đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Phan Thị Đ1, ông Huỳnh Quang T, bà Vũ Thị T1 và kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân Khu vực 4 – Khánh Hòa, Hội đồng xét xử nhận thấy:**

[2.1] Về nội dung:

Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất giữa nguyên đơn ông Huỳnh Quang D và bị đơn bà Nguyễn Thị Mai H, ông Lại Quý H1 được công chứng ngày 31/3/2022 tại văn phòng C, số công chứng 03209, quyền số 09/2022 TP/CC-SCC/HĐGD để chuyển nhượng nhà đất thuộc thửa đất số 529 tờ bản đồ số 16, thôn T, xã N có diện tích 3.552m<sup>2</sup>, trong đó đất ở diện tích 200m<sup>2</sup>, đất CLN diện tích 3.352m<sup>2</sup>, trên đất có nhà ở diện tích xây dựng, diện tích sàn 140m<sup>2</sup>, giá chuyển nhượng ghi trong hợp đồng là 200.000.000 đồng.

Tại thời điểm công chứng các bên có năng lực hành vi dân sự đầy đủ, thửa đất đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CY 834926, sổ vào sổ cấp GCN CS-03617 cấp ngày 28/10/2020 cho ông Huỳnh Quang D.

Nguyên đơn ông D cho rằng do gia đình ông dính nợ xấu tín dụng không vay Ngân hàng thêm được nên việc lập hợp đồng chuyển nhượng là để thế chấp cho bà H6, ông H1 để vay số tiền 1.400.000.000 đồng, trong đó có 600.000.000 đồng trả nợ vay Ngân hàng OCB, số tiền còn lại bà H đưa nhiều lần cho bà Đ1 (mẹ ông D), thoả thuận hàng tháng gia đình nguyên đơn đóng lãi cho bị đơn theo mức lãi suất Ngân hàng.

Bị đơn bà H, ông H1 xác định hai bên giao kết chuyển nhượng nhà và đất tại thửa số 529 với số tiền là 1.400.000.000 đồng và đã giao đủ tiền cho nguyên đơn ông D có mặt bà Đ1 sau khi ký kết xong các Hợp đồng chuyển nhượng, Hợp đồng thuê nhà ở và bị đơn đã được chỉnh lý trang 4 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 18/4/2022.

Quá trình tố tụng, Nguyên đơn ông D cho rằng hàng tháng đều thanh toán lãi cho bà H bằng hình thức trả trực tiếp và chuyển qua tài khoản, cung cấp 5 giao dịch chuyển tiền qua tài khoản của bà H để chứng minh có việc trả lãi của khoản vay 1.400.000.000 đồng. Bà H chỉ thừa nhận 3 khoản tiền tổng là 41.000.000 đồng đối với các giao dịch chuyển khoản ngày 03/6/2022 số tiền 18.000.000 đồng, ngày 05/8/2022 số tiền 13.000.000 đồng và ngày 16/11/2022 số tiền 10.000.000 đồng và cho rằng đây là khoản trả tiền vay gốc 41.000.000 đồng bà H cho bà Đ1 vay không giấy tờ, bà Đ1 không thừa nhận có khoản vay 41.000.000 đồng này nhưng Tòa án sơ thẩm chưa làm rõ bà H có cho bà Đ1 vay khoản vay này không, thời gian vay? Đối với số tiền chuyển vào tài khoản ngày 13/2/2023 là 10.000.000 đồng và ngày 30/3/2023 là 15.000.000 đồng, cấp sơ thẩm chưa làm rõ các giao dịch chuyển khoản trả tiền 25.000.000 đồng qua tin nhắn Banking bà Đ1 cung cấp có xảy ra trên thực tế không? Chưa thu thập sao kê tài khoản từ Ngân hàng đề để làm làm rõ có việc trả tiền không và số tiền này có liên quan gì đến vụ án không? Có phù hợp với lãi suất cho vay của Ngân hàng đối với số tiền vay 1.400.000.000 đồng cùng thời điểm chuyển nhượng không?

Đồng thời, theo chứng thư thẩm định giá ngày 19/4/2022 của Công ty cổ phần T11 thì giá trị thửa đất 529 và 01 căn nhà cấp 4 có tổng trị giá là 4.682.400.000 đồng, trong khi giá trên hợp đồng ghi 200.000.000 đồng và bị đơn xác định giá chuyển nhượng 1.400.000.000 đồng cho thấy sự chênh lệch quá lớn về giá thực tế so với giá nhận chuyển nhượng tại thời điểm. Trong hợp đồng có thoả thuận về nghĩa vụ của bên bán phải chịu thuế nhưng chưa được xác minh làm rõ ai là người nộp thuế chuyển nhượng để chứng minh có phải ông D tự tiến hành nộp thuế hoàn tất thủ tục sang tên khi thiết lập giao dịch chuyển nhượng không, trong khi hồ sơ thể hiện cả hai bên chưa tiến hành giao

nhận nhà, đất trên thực tế, cũng cần thu thập đầy đủ để xem xét lời trình bày của nguyên đơn về việc ký hợp đồng chuyển nhượng để đảm bảo cho khoản vay là có căn cứ hay không? Việc ký kết giữa các bên đã đáp ứng điều kiện có hiệu lực của hợp đồng dân sự theo quy định tại Điều 117, Điều 500, Điều 501, Điều 502 và Điều 503 Bộ luật Dân sự chưa?

Bên cạnh đó, Hợp đồng thuê nhà được giao kết ngày 21/4/2022 giữa bà Phan Thị Đ1 và bà H, ông H1 thể hiện thời hạn thuê 01 năm từ ngày 28/10/2022 đến 28/10/2023, giá thuê 7.000.000 đồng/năm, thanh toán hàng tháng. Tuy nhiên, bà Đ1 và gia đình đã quản lý sử dụng từ trước khi giao kết thời hạn cho thuê, bà Đ1 xác định không ai thanh toán tiền thuê nhà và thời hạn cho thuê được tính bắt đầu sau hơn 6 tháng khi ký hợp đồng thuê, nhưng tiền thuê được trả ngay sau khi ký hợp đồng ngày 21/4/2022... mâu thuẫn này chưa được sơ thẩm cho đối chất làm rõ để xác định Hợp đồng cho thuê có giả tạo không?

Tại thời điểm chuyển nhượng, ngoài văn nhà có diện tích xây dựng 140m<sup>2</sup> mà gia đình bà Phan Thị Đ1 sinh sống thì trên thửa đất còn 01 căn nhà cấp 4 có diện tích khoảng 83,6m<sup>2</sup> do vợ chồng Huỳnh Quang T và Vũ Thị T1 xây dựng, có ranh rào phân chia ranh giới đang quản lý, sử dụng. Ông T, bà T1 xác định một phần thửa đất đã được vợ chồng ông Huỳnh Bay T10 cho ông T từ 2010 nhưng chưa làm thủ tục tách thửa, ông T, bà T1 có yêu cầu độc lập về việc công nhận quyền sở hữu tài sản và quyền sử dụng đất và đã được Toà án thụ lý. Quá trình tố tụng nguyên đơn và những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan đều xác định có căn nhà ông T tồn tại trước thời điểm bà Đ1, ông D được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và kể cả Ngân hàng cũng xác định có căn nhà này tồn tại trước thời điểm Ngân hàng cho vay tín dụng đối với bà H, ông H1 nhưng bị đơn bà H xác định chỉ là nhà kho không phải nhà ở. Tuy nhiên, cấp sơ thẩm không tiến hành thu thập chứng cứ lấy lời khai đương sự để xem xét nguồn gốc đất của ai, nhà kho hay nhà ở? đánh giá có hay không việc ông T được cha mẹ cho đất và nếu có thì diện tích cụ thể bao nhiêu? việc sở hữu căn nhà của ông T, bà T1 trên thửa đất có hợp pháp không?

Bản án sơ thẩm chưa thu thập, đánh giá toàn diện chứng cứ nhưng công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông H1, bà H khi trên

thửa đất còn có căn nhà của vợ chồng ông T, bà T1 là chưa đảm bảo quyền lợi cho đương sự.

Nguyên đơn có yêu cầu vô hiệu Hợp đồng thế chấp ngày 26/4/2022 được giao kết giữa bà H, ông H1 với Ngân hàng Thương mại cổ phần Q (V) đối với nhà, đất thửa số 529 tờ bản đồ số 16 để vay 3.200.000.000 đồng theo Hợp đồng tín dụng số 7509503.22 ngày 22/4/2022 và xác định Ngân hàng không thẩm định tài sản thế chấp khi cho vay nhưng Tòa án sơ thẩm chưa thu thập tài liệu chứng cứ về quy trình cho vay tín dụng, các thủ tục thẩm định, đăng ký thế chấp, để làm rõ Ngân hàng có phải là người thứ ba ngay tình cần được bảo vệ không nhưng lại công nhận hiệu lực của Hợp đồng thế chấp là chưa đủ căn cứ vững chắc.

#### [2.2] Về thủ tục tố tụng:

Toà án sơ thẩm xác định và giải quyết các quan hệ tranh chấp “Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất; Tranh chấp quyền sở hữu tài sản...” nhưng quá trình giải quyết vụ án không tiến hành định giá đối với tài sản tranh chấp theo Điều 104 Bộ luật tố tụng dân sự để làm căn cứ xem xét giải quyết yêu cầu của đương sự là có thiếu sót.

Như vậy, việc chưa thu thập tài liệu, chứng cứ đầy đủ, vi phạm về thủ tục tố tụng và nội dung mà cấp phúc thẩm không thể khắc phục được, cần phải hủy Bản án sơ thẩm. Do hủy Bản án nên không xem xét yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn ông D và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông T, bà Đ1 và bà T1.

Từ những phân tích và nhận định nêu trên, quan điểm của Kiểm sát viên tại phiên toà. Hội đồng xét xử chấp nhận kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân Khu vực 4 - Khánh Hoà, hủy Bản án dân sự sơ thẩm số 56/2025/DS-ST ngày 11/9/2025 của Tòa án nhân dân khu vực 4 – Khánh Hòa, giao hồ sơ cho Toà án nhân dân Khu vực 4 giải quyết lại theo thủ tục sơ thẩm.

### **3. Về án phí dân sự, chi phí tố tụng:**

Án phí dân sự sơ thẩm, chi phí tố tụng sẽ được xem xét khi vụ án được giải quyết lại. Do hủy bản án nên các đương sự kháng cáo không phải chịu án

phí dân sự phúc thẩm, được hoàn trả lại số tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp.

*Vì các lẽ trên,*

### **QUYẾT ĐỊNH:**

#### **Căn cứ:**

- Khoản 3 Điều 308, Điều 310 của Bộ luật tố tụng dân sự;
- Điều 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án của Ủy ban Thường vụ Quốc hội.

#### **Tuyên xử:**

**1.** Chấp nhận kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân Khu vực 4 – Khánh Hòa; Hủy bản án dân sự sơ thẩm số 56/2025/DS-ST ngày 11/9/2025 của Tòa án nhân dân khu vực 4 – Khánh Hòa. Chuyển giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân khu vực 4 – Khánh Hòa giải quyết lại theo thủ tục sơ thẩm.

**2.** Về án phí dân sự sơ thẩm, chi phí tố tụng sẽ được quyết định khi vụ án được xét xử lại.

**3.** Về án phí dân sự phúc thẩm: Ông Huỳnh Quang D, ông Huỳnh Quang T, bà Vũ Thị T1 không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Hoàn trả cho ông Huỳnh Quang D, bà Phan Thị Đ1, ông Huỳnh Quang T và bà Vũ Thị T1 mỗi người được nhận số tiền 300.000 đồng (*Ba trăm ngàn đồng*) tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0002264 ngày 14/10/2025; số 0002825, số 0002826, số 0002827 cùng ngày 24/10/202 của Thi hành án dân sự tỉnh Khánh Hòa.

Án xử phúc thẩm công khai có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án (ngày 21/4/2026).

#### **Nơi nhận:**

- VKSND tỉnh Khánh Hòa;
- TAND khu vực 4 – Khánh Hòa;
- THADS Khánh Hòa;
- Các đương sự;

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

- Phòng GD,KT,TT&THA;
- Phòng HCTP;
- Lưu: Hồ sơ vụ án, TDS, án văn.

**Phạm Thị Anh Trang**