

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH ĐỒNG NAI**

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

Bản án số: 644/2025/PT-DS

Ngày: 22-12-2025

Tranh chấp “*Hợp đồng CNQSD đất,
yêu cầu tuyên hợp đồng CNQSD đất
vô hiệu*”

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

TOÀ ÁN NHÂN DÂN TỈNH ĐỒNG NAI

Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Nga

Các Thẩm phán:

Bà Đinh Thị Quý Chi

Ông Phạm Tiến Hiệp

Thư ký phiên tòa: Bà Bùi Thị Duyên - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai tham gia phiên tòa: Bà Lê
Huyền Kim - Kiểm sát viên

Ngày 22 tháng 12 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai (cơ sở 2) xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 372/2025/TLPT – DS ngày 17/10/2025 về việc “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất; yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ vô hiệu*”, do Bản án dân sự sơ thẩm số 10/2025/ST-DS ngày 20/5/2025 của Tòa án nhân dân huyện Đồng Phú, tỉnh Bình Phước nay là Tòa án nhân dân khu vực 9 – Đồng Nai bị kháng cáo; theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 476/2025/QĐ-PT ngày 06/11/2025, giữa:

****Nguyên đơn:*** Ông Võ Văn T, sinh năm 1978; địa chỉ: ấp C, xã T, huyện Đ, tỉnh Bình Phước (nay là xã Đ, tỉnh Đồng Nai).

Đại diện theo ủy quyền của ông Võ Văn T: Ông Nguyễn Văn H, sinh năm 1994 và ông Nguyễn Đăng K, sinh năm 2001; cùng địa chỉ: số A Đường N, KP F, P. T, TP B, tỉnh Đồng Nai (nay là phường T, tỉnh Đồng Nai).

**** Bị đơn:*** Ông Trần Quý Đ, sinh năm 1958 và bà Nguyễn Thị T1, sinh năm 1962; địa chỉ: tổ C, khu phố T, thị trấn T, huyện Đ, tỉnh Bình Phước (nay là tổ C, thôn T, xã Đ, tỉnh Đồng Nai);

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

- Ông Nguyễn Ngô M, sinh năm 1991; địa chỉ: khu phố P, phường T, thành phố Đ, tỉnh Bình Phước (nay là phường B, tỉnh Đồng Nai)

Người đại diện theo ủy quyền của ông Nguyễn Ngô M: Ông Bùi Văn D, sinh năm 1983; địa chỉ: khu phố P, phường B, tỉnh Đồng Nai.

- Bà Trần Thị Anh T2, sinh năm 1984; địa chỉ: ấp Đ, xã T, huyện Đ, tỉnh Bình Phước (nay là xã T, tỉnh Đồng Nai).

- Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đ - Chi nhánh Đ1; địa chỉ: xã Đ, tỉnh Đồng Nai.

- Văn phòng C (VPCC) Nguyễn Diên T3 (nay là Văn phòng C); địa chỉ: khu phố T, thị trấn T, huyện Đ, tỉnh Bình Phước (nay là xã Đ, tỉnh Đồng Nai).

**Người kháng cáo:* Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Ngô M.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Nguyên đơn ông Võ Văn T trình bày:

Do có mối quan hệ quen biết, ngày 28/03/2022 ông Võ Văn T có giao kết hợp đồng đặt cọc nhận sang nhượng đất của ông Trần Quý Đ và bà Nguyễn Thị T1, một phần diện tích đất thuộc thửa đất số 55, tờ bản đồ số 65; diện tích 1.584,1m² tọa lạc tại khu phố T, thị trấn T, huyện Đ, tỉnh Bình Phước (nay là tổ C, thôn T, xã Đ, tỉnh Đồng Nai); mục đích sử dụng: đất ở tại đô thị 70m², đất trồng cây lâu năm 1514,1m²; thời hạn sử dụng: đất ở: lâu dài, đất trồng cây lâu năm đến ngày 08/8/2053. Đất đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (Giấy CNQSD đất) có số phát hành: CK 691918, số vào sổ cấp GCN: CS 06223/Tân Phú được Sở TN&MT tỉnh B cấp ngày 16/11/2017, cấp cho ông Trần Quý Đ cùng vợ là bà Nguyễn Thị T1.

Lúc đầu giá các bên thỏa thuận sang nhượng đất là: 2.000.000.000 đồng (Hai tỷ đồng) với điều kiện ông Đ và bà T1 thực hiện thủ tục đăng ký thêm 50m² đất thổ cư. Qua một thời gian thực hiện, vì không thể đăng ký thêm đất ở (thổ cư) nên 21/3/2023 ông T cùng ông Đ và bà T1 thay đổi nội dung hợp đồng đặt cọc bằng Bản hợp đồng mua bán đất ngày 21/3/2023 với nội dung như sau: Diện tích đất các bên thỏa thuận chuyển nhượng diện tích 300m² (chiều ngang 10m, chiều sâu 30m, trong đó có 50m² đất ở), vị trí được xác định như sau: hướng Bắc giáp đất ông Trần Quý Đ; hướng Nam giáp đường bê tông tổ C; hướng Tây giáp đất ông Trần Quý Đ; hướng Đông giáp đất ông B. Giá sang nhượng còn 1.500.000.000 đồng, ông T đã trả trước cho ông Đ, bà T1 là 1.200.000.000 đồng. Các bên thống nhất số tiền còn lại là 300.000.000 đồng khi nào ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được công chứng ông Võ Văn T sẽ thanh toán đầy đủ cho ông Đ, bà T1.

Sau nhiều lần, ông T chủ động liên hệ với ông Đ, bà T1 yêu cầu thực hiện việc đo đạc theo diện tích thỏa thuận để tách thửa, ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông T. Tuy nhiên, ông Đ, bà T1 hứa hẹn nhiều lần và tỏ thái độ không muốn hợp tác, qua tìm hiểu ông T được biết ông Đ và bà T1 đã sang nhượng thửa đất trên cho ông Nguyễn Ngô M, được Chi nhánh VPKĐĐ huyện Đ, tỉnh Bình Phước (nay là Văn phòng Đ Chi nhánh Đ1) - chỉnh lý trang 04 cho ông Nguyễn Ngô M ngày 31/5/2023).

Việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông T và ông Đ, bà T1 đã được thực hiện thông qua văn bản hợp đồng đặt cọc quyền sử dụng đất lập và giấy viết tay mua bán đất ngày 21/3/2023. Như vậy, ông T đã thực hiện nghĩa vụ thanh toán hơn 2/3 (80%) giá trị sang nhượng đất cho ông Đ, bà T1. Do đó, việc ông bà không hợp tác thực hiện thủ tục pháp lý cần thiết cho việc tách thửa chuyển nhượng QSDĐ nêu trên cho ông T tại cơ quan có thẩm quyền là vi phạm hợp đồng, làm ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của ông T. Vì vậy, ông T khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết như sau:

- Công nhận Hợp đồng CNQSD đất xác lập ngày 21/3/2023 giữa ông Võ Văn T với vợ chồng ông Trần Quý Đ và bà Nguyễn Thị T1 đối với diện tích đất 300m², chiều rộng 10m, chiều sâu 30m (trong đó có 50m² ODT), thuộc thửa đất số 55, tờ bản đồ số 65, có diện tích 1.584,1m², Địa chỉ: (nay là thôn T, xã Đ, tỉnh Đồng Nai), Giấy CNQSD đất số phát hành CK 691918, số vào sổ cấp GCN: CS 06223/Tân Phú được Sở TN&MT tỉnh B cấp ngày 16/11/2017, cấp cho ông Trần Quý Đ cùng vợ là bà Nguyễn Thị T1, chỉnh lý trang 4 cho ông Nguyễn Ngô M ngày 31/5/2023. Đối với số tiền còn nợ lại là 300.000.000 đồng thì ông Võ Văn T sẽ có trách nhiệm trả cho ông Đ, bà T1.

- Tuyên hủy Quyết định chỉnh lý trang 4 cho ông Nguyễn Ngô M ngày 31/5/2023.

Trước khi mở phiên tòa sơ thẩm ông T có đơn thay đổi, bổ sung đơn yêu cầu khởi kiện theo hướng đề nghị Tòa án giải quyết các nội dung sau:

- Tuyên bố Hợp đồng mua bán đất ngày 21/03/2023 giữa ông Võ Văn T với ông Trần Quý Đ, bà Nguyễn Thị T1 là vô hiệu.

- Tuyên bố Hợp đồng CNQSD đất số công chứng 04058, quyền 01/2023 TP/CC-SCC/HĐGD tại VPCC Nguyễn Diên T3, ngày 19/05/2023 giữa ông Trần Quý Đ, bà Nguyễn Thị T1 (do bà Trần Thị Anh T2 đại diện ký) với ông Nguyễn Ngô M là vô hiệu.

- Buộc ông Trần Quý Đ, bà Nguyễn Thị T1 phải hoàn trả lại cho ông Võ Văn T số tiền 1.200.000.000 đồng là tiền thanh toán trước khi ký Hợp đồng CNQSD đất.

** Bị đơn ông Trần Quý Đ, bà Nguyễn Thị T1 trình bày:*

Năm 1994, ông Trần Quý Đ, bà Nguyễn Thị T1 từ huyện L, tỉnh Đồng Nai lên Đồng Phú, tỉnh Bình Phước sinh sống và lập nghiệp, có tạo dựng (nhận sang nhượng lại) được một số tài sản, trong đó có thửa đất số 55 tờ bản đồ số 65 đất tọa lạc tổ C, khu phố T, thị trấn T, huyện Đ, tỉnh Bình Phước (nay là tổ C, thôn T, xã Đ, tỉnh Đồng Nai); đất được cấp Giấy CNQSD đất số 6223/Tân Phú ngày 16/11/2017, diện tích 1.584,1 m².

Năm 2020 - 2022, do ông Đ, bà T1 bị bệnh (tai biến nhẹ và các bệnh khác) nên phải sang nhượng bớt một phần đất để lấy tiền chữa bệnh; trong đó ông Đ, bà T1 sang nhượng cho ông T phần đất có chiều ngang 10m chiều sâu 30 m đường tổ 35; giá chuyển nhượng là 1.500.000.000 đồng; ông T đã trả cho ông Đ, bà T1 số tiền 1.200.000.000 đồng (trong đó ông T trả cho ông Đ, bà T1 số tiền mặt là 450.000.000 đồng, còn 750.000.000 đồng ông T giao cho con gái ông Đ, bà T1 là bà Trần Thị Anh T2, được sự đồng ý của ông Đ, bà T1). Số tiền còn lại 300.000.000 đồng khi nào đăng ký được thổ cư, cấp Giấy CNQSD đất sẽ thanh toán đủ. Ông Đ, bà T1 đã đo đạc, cắm mốc, giao đất trên thực tế cho ông T quản lý sử dụng.

Từ năm 2022 đến nay, bà T1 bị bệnh (tai biến, mới hồi phục), còn ông Trần Quý Đ thì bị liệt không đi lại được phải điều trị tại Bệnh viện Nguyễn Tri P dài hạn nên ông Đ, bà T1 thống nhất ủy quyền cho con gái là bà Trần Thị Anh T2 thay mặt ông Đ, bà T1 làm thủ tục đăng ký thổ cư, tách thửa và cấp Giấy CNQSD đất cho ông Võ Văn T, còn vợ chồng ông Đ, bà T1 phải điều trị bệnh. Chi phí cho việc thực hiện ủy quyền này là không có nhưng ông Đ, bà T1 cho bà Trần Thị Anh T2 số tiền 750.000.000 đồng mà ông T đã trả cho bà Trần Thị Anh T2. Tuy nhiên, sau khi được ủy quyền, được nhận tiền từ ông T, bà Trần Thị Anh T2 không thực hiện đúng theo sự ủy quyền của vợ chồng ông Đ, bà T1 mà mang thửa đất số 55 tờ bản đồ số 65 đi cầm cố, thế chấp cho ông Nguyễn Ngô M và sang tên cho ông Nguyễn Ngô M đứng tên toàn bộ thửa đất nói trên trong Giấy CNQSD đất.

Khoảng tháng 5/2023, ông Đ, bà T1 mới biết bị ông Võ Văn T khởi kiện, ông Đ, bà T1 đã hợp tác để giải quyết vụ việc nhưng bà Trần Thị Anh T2, ông Nguyễn Ngô M không tạo điều kiện trả lại tên trong Giấy CNQSD đất cho ông Đ, bà T1. Do đó, vợ chồng ông Đ, bà T1 khởi kiện ông Nguyễn Ngô M, bà Trần Thị Anh T2 yêu cầu Tòa án giải quyết các nội dung sau đối với ông Nguyễn Ngô M, bà Trần Thị Anh T2:

- Đối với ông Võ Văn T: Ông Đ, bà T1 đồng ý tiếp tục thực hiện hợp đồng đã ký kết với ông T.

- Đối với bà Trần Thị Anh T2, ông Nguyễn Ngô M: Đề nghị Tòa án Hủy Hợp đồng CNQSD đất được ký giữa ông Đ, bà T1 (do bà Trần Thị Anh T2 làm đại diện theo ủy quyền) với ông Nguyễn Ngô M đối với thửa đất số 55 tờ bản đồ số 65 đất tọa lạc tổ C, khu phố T, thị trấn T, huyện Đ, tỉnh Bình Phước; đất được cấp Giấy CNQSD đất số 6223/Tân Phú ngày 16/11/2017. Diện tích 1.584,1 m² với lý do: Đây là hợp đồng giả tạo do bà Trần Thị Anh T2 vay tiền của ông Nguyễn Ngô M (số tiền vay bao nhiêu ông Đ, bà T1 không biết), bà Trần Thị Anh T2 lợi dụng giấy ủy quyền của ông Đ, bà T1 để sang tên cho ông Nguyễn Ngô M nhằm mục đích thế chấp tài sản của ông Đ, bà T1 để vay tiền; lừa dối vợ chồng ông Đ, bà T1. Sau khi phát hiện sự việc trên, ông Đ, bà T1 đã nhiều lần yêu cầu bà Trần Thị Anh T2 phải làm thủ tục sang lại tên để ông Đ bà T1 làm thủ tục sang tên cho ông T. Tuy nhiên, bà Trần Thị Anh T2, ông Nguyễn Ngô M vẫn không thực hiện gây khó khăn cho việc sử dụng đất của ông Đ, bà T1 và của ông Võ Văn T.

Tại phiên tòa, bà Nguyễn Thị T1 đồng ý với nội dung yêu cầu thay đổi, bổ sung đơn khởi kiện của ông Võ Văn T, đồng ý tuyên Bản Hợp đồng mua bán đất ngày 21/03/2023 giữa ông Võ Văn T với ông Trần Quý Đ, bà Nguyễn Thị T1 là vô hiệu; đồng ý hoàn trả cho ông Võ Văn T số tiền 1.200.000.000 đồng.

** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Ngô M (thông qua người đại diện) trình bày:*

Ông Trần Quý Đ, bà Nguyễn Thị Thanh thống N chuyển nhượng cho ông Nguyễn Ngô M quyền sử dụng đất thửa đất số 55, tờ bản đồ số 65, đất tọa lạc tại tổ C, khu phố T, thị trấn T, huyện Đ, tỉnh Bình Phước (nay là xã Đ, tỉnh Đồng Nai) theo Giấy CNQSD đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CK 691918 do UBND huyện Đ, tỉnh Bình Phước (nay là xã Đ, tỉnh Đồng Nai) cấp cho ông Trần Quý Đ, bà Nguyễn Thị T1. Người đại diện của ông Trần Quý Đ, bà Nguyễn Thị T1 là bà Trần Thị Anh T2 và ông Nguyễn Ngô M đã ký Hợp đồng CNQSD đất ngày 19/5/2023, hợp đồng được lập thành văn bản và Công chứng tại Văn phòng C theo quy định pháp luật. Các bên tham gia giao kết hoàn toàn tự nguyện, không vi phạm điều cấm của luật, không trái đạo đức xã hội. Hợp đồng đầy đủ điều kiện có hiệu lực theo quy định tại Điều 117 của Bộ luật Dân sự năm 2015. Sau khi làm thủ tục chuyển nhượng thì ông Nguyễn Ngô M đã được Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện Đ, tỉnh Bình Phước (nay là Văn phòng Đ Chi nhánh Đ1) xác nhận vào ngày 31/5/2023 tại trang 4 của Giấy CNQSD đất. Giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất được

hoàn tất và được pháp luật tôn trọng, bảo vệ, có giá trị pháp lý với các bên liên quan bao gồm cả tổ chức, cá nhân và các cơ quan khác.

Việc ông Võ Văn T và vợ chồng ông Trần Quý Đ, bà Nguyễn Thị Thanh K1 với nhau Hợp đồng CNQSD đất ngày 21/3/2023 đối với phần đất chiều ngang đường số 35 là 10m, chiều dài đến hết thửa khoảng 30m (có 50m² đất thổ cư), thuộc một phần thửa số 55, tờ bản đồ số 65 thì ông Nguyễn Ngô M hoàn toàn không được biết và cũng không được sự đồng ý của ông Nguyễn Ngô M. Do đó, Hợp đồng vi phạm vi phạm về mặt hình thức bắt buộc công chứng, chứng thực theo quy định tại điểm a khoản 3 Điều 167 của Luật Đất đai năm 2013.

Vì vậy, đối với yêu cầu khởi kiện của ông Võ Văn T về việc đề nghị Tòa án công nhận Hợp đồng CNQSD đất ký ngày 21/3/2023 và hủy nội dung đăng ký biến động đất đai trang 4 sang tên cho ông Nguyễn Ngô M do Chi nhánh Văn phòng Đ, tỉnh Bình Phước (nay là Văn phòng Đ Chi nhánh Đ1) xác nhận ngày 31/5/2023 thì ông Nguyễn Ngô M không đồng ý.

Đối với yêu cầu độc lập của ông Trần Quý Đ, bà Nguyễn Thị T1 về việc hủy Hợp đồng CNQSD đất được ký giữa ông Trần Quý Đ, bà Nguyễn Thị T1 (do bà Trần Thị Anh T2 làm đại diện theo ủy quyền) với ông Nguyễn Ngô M đối với thửa đất số 55, tờ bản đồ số 65, diện tích 1.584,1m² do đây là Hợp đồng giả tạo nhằm che giấu hợp đồng vay tài sản. Xét thấy, việc ông Trần Quý Đ, bà Nguyễn Thị T1 cho rằng Hợp đồng giả tạo là không có căn cứ nên đề nghị Tòa án không chấp nhận yêu cầu này.

** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trần Thị Anh T2 trình bày:*

Bà Trần Thị Anh T2 là con ruột của ông Trần Quý Đ, bà Nguyễn Thị T1. Bà T2 xác định bà Nguyễn Thị T1, ông Trần Quý Đ và ông Võ Văn T có ký kết Hợp đồng CNQSD đất đối với diện tích đất 300m², chiều rộng 10m, chiều sâu 30m (trong đó có 50m² ODT) trong tổng diện tích 1.584,1m² thuộc thửa đất số 55, tờ bản đồ số 65, địa chỉ: Khu phố T, Thị trấn T, huyện Đ, tỉnh Bình Phước (nay là thôn T, xã Đ, tỉnh Đồng Nai) với giá thỏa thuận là 1.500.000.000 đồng; ông T đã trả số tiền 1.300.000.000 đồng. Hiện nay, chưa thực hiện việc sang tên được là do khi bố mẹ bà T2 ủy quyền cho bà T2 làm thủ tục đăng ký thổ cư, làm thủ tục ký Hợp đồng CNQSD đất, làm thủ tục sang tên cho ông T thì phải chờ đợi thời gian để UBND tỉnh B (nay là tỉnh Đồng Nai) cho phép lên thổ cư; đồng thời do kẹt tiền nên bà T2 đã thế chấp bản chính Giấy CNQSD đất cho ông Nguyễn Ngô M để vay số tiền 450.000.000 đồng đến nay chưa có tiền để trả cho ông Nguyễn Ngô M để chuộc sổ về làm thủ tục sang tên cho ông T.

Khi vay tiền của ông Nguyễn Ngô M, bà T2 dùng tài sản là mảnh đất có diện tích 1.584,1 m² thuộc thửa đất số 55, tờ bản đồ số 65 của bố mẹ bà T2 để làm tin theo hình thức ký kết Hợp đồng CNQSD đất cho ông Nguyễn Ngô M (do thời điểm này bố mẹ bà T2 đã ủy quyền cho bà T2 toàn quyền quyết định). Ông M đã chuyển qua tài khoản của bà T2 số tiền là 450.000.000 đồng; bà T2 đã ký Hợp đồng CNQSD đất cho ông M nhưng thực tế đất vẫn do cha mẹ bà T2 quản lý, sử dụng, chưa bàn giao đất trên thực tế cho ông M;

Việc vay mượn tiền của ông M nhằm mục đích trả nợ do kinh doanh bất động sản thua lỗ. Khi vay tiền, bà T2 không nói cho bà T1, ông Đ biết vì mục đích bà T1, ông Đ ủy quyền sử dụng đất đối với thửa đất nói trên cho bà T2 để làm thủ tục đăng ký thổ cư, tách thửa, sang tên cho ông T. Sau khi Tòa án mời làm việc, ông M mới nói cho ông Đ, bà T1 biết sự việc nói trên.

Bà T2 xác định Hợp đồng CNQSD đất được ký giữa bà T1, ông Đ (do bà T2 làm đại diện theo ủy quyền) với ông M đối với thửa đất có diện tích 1.584,1 m² thuộc thửa đất số 55, tờ bản đồ số 65 là hợp đồng giả tạo nhằm che giấu hợp đồng vay tiền của ông M (số tiền vay là 400.000.000 đồng), bà T2 thừa nhận bà ủy quyền của bà T1, ông Đ để sang tên cho ông T; Tuy nhiên, do kẹt tiền nên bà T2 đã ký Hợp đồng CNQSD đất giả tạo cho ông M để vay tiền. Thực tế, bà T2 và ông M không có thỏa thuận mua bán chuyển nhượng đất, chưa giao đất cho ông M trên thực tế.

Từ năm 2022 đến nay, bà T1, ông Đ và ông T đã nhiều lần yêu cầu bà T2 phải làm thủ tục sang lại tên cho ông T hoặc mẹ bà T2 để làm thủ tục sang tên cho ông T. Tuy nhiên, do chưa có tiền trả cho ông M nên ông M vẫn chưa đồng ý sang lại tên trong Giấy CNQSD đất cho bà T2.

Trước yêu cầu khởi kiện của ông T và bà T1, ông Đ thì bà T2 cũng đồng ý, nhưng hiện nay do khó khăn, bà T2 đề nghị bà T1, ông Đ và ông T cho bà T2 một khoảng thời gian từ 03 - 06 tháng để bà T2 trả tiền cho ông M, lấy Giấy CNQSD đất sang lại tên cho ông Đ, bà T1.

Tại Công văn số 472/CNVPĐKĐĐ.ĐP ngày 28/4/2025, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Đ, tỉnh Bình Phước (nay là Văn phòng Đ Chi nhánh Đ1) cung cấp như sau:

Quá trình thực hiện việc đăng ký biến động đất đai đối với thửa đất số 55, tờ bản đồ số: 65, có diện tích 1.584,1m², địa chỉ Khu phố T, thị trấn T, huyện Đ, tỉnh Bình Phước (nay là thôn T, xã Đ, tỉnh Đồng Nai), số phát hành CK 691918, số vào sổ cấp Giấy CNQSD đất CS 06223/Tân Phú được Sở TN&MT tỉnh B (nay là tỉnh

Đồng Nai) cấp ngày 16/11/2017 cho ông Trần Quý Đ, bà Nguyễn Thị T1, chỉnh lý trang 4 cho ông Nguyễn Ngô M ngày 31/5/2023.

Ngày 16/11/2017 ông Trần Quý Đ cùng vợ là bà Nguyễn Thị T1 được cấp giấy chứng nhận QSD đất số phát hành CK 691918, số vào sổ cấp Giấy CNQSD đất CS 06223/Tân Phú được Sở TN&MT tỉnh B (nay là tỉnh Đồng Nai) cấp ngày 16/11/2017;

Hồ sơ chuyển nhượng QSD đất giữa ông Trần Quý Đ cùng vợ là bà Nguyễn Thị T1 (do bà Trần Thị Anh T2 là người được ủy quyền) với ông Nguyễn Ngô M đối với diện tích 786,5 m² (có 90m² đất ở và 586,5m² đất trồng cây lâu năm) thuộc thửa số 122 tờ bản đồ số 65 (được chỉnh lý từ thửa 55, tờ bản đồ số 65), tại Khu phố T, thị trấn T, huyện Đ, tỉnh Bình Phước (nay là thôn T, xã Đ, tỉnh Đồng Nai) và ký xác nhận đăng ký biến động trên giấy chứng nhận QSD đất số phát hành CK 691918, số vào sổ cấp Giấy CNQSD đất CS 06223/Tân Phú được Sở TN&MT tỉnh B cấp ngày 16/11/2017 sang tên ông Nguyễn Ngô M ngày 31/05/2023 là đúng trình tự thủ tục đã được quy định tại thủ tục số 46, Mã số TTHC: 2.000889 ban hành kèm theo Quyết định số 1990/QĐ-UBND ngày 03/8/2021 của UBND tỉnh B (nay là tỉnh Đồng Nai).

Khi giải quyết hồ sơ xác định thửa đất điều kiện thực hiện quyền chuyển nhượng quyền sử dụng đất quy định, không nhận được các văn bản nào có cơ sở để từ chối (tạm ngưng) giải quyết hồ sơ theo Khoản 11, Điều 7 Thông tư số 33/2017/TT-BTNMT ngày 29/9/2017 của Bộ T5;

Với quá trình tiếp nhận và giải quyết hồ sơ chuyển nhượng như đã nêu trên thì Chi nhánh đã thực hiện đúng trình tự, thủ tục đã quy định; như vậy với yêu cầu của ông Võ Văn T là không phù hợp, do đó Chi nhánh không có ý kiến, đề nghị Tòa án căn cứ vào những tài liệu, chứng cứ thu thập được để giải quyết theo quy định.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 10/2025/ST-DS ngày 20/5/2025 của Tòa án nhân dân huyện Đồng Phú nay là Tòa án nhân dân khu vực 9 – Đồng Nai tuyên xử:

1. Công nhận sự thỏa thuận của ông Võ Văn T và bà Nguyễn Thị T1, ông Trần Quý Đ (do bà Nguyễn Thị T1 làm đại diện).

Tuyên Hợp đồng CNQSD đất ngày 21/03/2023 giữa ông Võ Văn T với ông Trần Quý Đ, bà Nguyễn Thị T1 đối với diện tích đất 300m² (chiều rộng 10m, chiều sâu 30m (trong đó có 50m² ODT), thuộc thửa đất số 55, tờ bản đồ số 65, có diện tích 1.584,1m², Địa chỉ: Khu phố T, thị trấn T, huyện Đ, tỉnh Bình Phước (nay là thôn T, xã Đ, tỉnh Đồng Nai), Giấy CNQSD đất số phát hành CK 691918, số vào sổ cấp GCN: CS 06223/Tân Phú được Sở TN&MT tỉnh B cấp ngày 16/11/2017, cấp cho ông Trần Quý Đ cùng vợ là bà Nguyễn Thị T1, chỉnh lý trang 4 cho ông Nguyễn Ngô

M ngày 31/5/2023) là vô hiệu do vi phạm điều cấm của luật (không đủ điều kiện về diện tích tối thiểu để tách thửa theo Quyết định số 30/QĐ-UBND ngày 15/10/2024 của UBND tỉnh B);

Buộc ông Trần Quý Đ, bà Nguyễn Thị T1 hoàn trả cho ông Võ Văn T số tiền 1.200.000.000 đồng là giá trị quyền sử dụng đất ông Võ Văn T đã thanh toán cho ông Trần Quý Đ, bà Nguyễn Thị T1.

2. Chấp nhận yêu cầu độc lập của bà Nguyễn Thị T1, ông Trần Quý Đ.

Tuyên Hợp đồng CNQSD đất số công chứng 04058 quyền 01/2023 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 19/5/2023 được ký giữa ông Nguyễn Ngô M với ông Trần Quý Đ, bà Nguyễn Thị T1 (do bà Trần Thị Anh T2 đại diện ký) đối với diện tích đất 1.584,1m² (*thuộc thửa đất số 55, tờ bản đồ số 65, có diện tích 1.584,1m², Địa chỉ: Khu phố T, thị trấn T, huyện Đ, tỉnh Bình Phước (nay là thôn T, xã Đ, tỉnh Đồng Nai), Giấy CNQSD đất số phát hành CK 691918, số vào sổ cấp GCN: CS 06223/Tân Phú được Sở TN&MT tỉnh B cấp ngày 16/11/2017, cấp cho ông Trần Quý Đ cùng vợ là bà Nguyễn Thị T1, chỉnh lý trang 4 cho ông Nguyễn Ngô M ngày 31/5/2023*) là vô hiệu do giao dịch dân sự giả tạo, vượt quá phạm vi ủy quyền, không xuất phát từ ý chí thực sự của bên có quyền sử dụng đất.

Tách việc giải quyết hậu quả pháp lý của hợp đồng vô hiệu (hoàn trả tài sản, khôi phục lại tình trạng ban đầu, giải quyết về hợp đồng bản chất là Hợp đồng vay tài sản giữa bà Trần Thị Anh T2 và ông Nguyễn Ngô M) để xem xét trong một vụ án khác khi có yêu cầu.

Buộc ông Nguyễn Ngô M phải thực hiện các thủ tục đăng ký biến động đất đai để sang tên trong Giấy CNQSD đất cho ông Trần Quý Đ, bà Nguyễn Thị T1.

Kiến nghị cơ quan nhà nước có thẩm quyền quản lý đất đai căn cứ nội dung bản án này để thực hiện việc đăng ký biến động đất đai, ra quyết định thu hồi, hủy bỏ Giấy CNQSD đất số phát hành CK 691918, số vào sổ cấp GCN: CS 06223/Tân Phú được Sở TN&MT tỉnh B cấp ngày 16/11/2017, cấp cho ông Trần Quý Đ cùng vợ là bà Nguyễn Thị T1, chỉnh lý trang 4 cho ông Nguyễn Ngô M ngày 31/5/2023 để đăng ký biến động hoặc cấp mới lại cho Giấy CNQSD đất cho ông Trần Quý Đ, bà Nguyễn Thị T1 theo nội dung bản án này.

Ông Trần Quý Đ, bà Nguyễn Thị Thanh T4 mình liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền về quản lý đất đai để làm thủ tục đăng ký biến động cấp mới Giấy CNQSDĐ đất phù hợp với kết quả giải quyết của Tòa án; tự chịu chi phí, các loại thuế phát sinh theo quy định của pháp luật.

Ngoài ra, Bản án sơ thẩm còn tuyên nghĩa vụ chịu án phí và quyền kháng cáo của các đương sự.

Sau khi xét xử sơ thẩm ngày 26/5/2025 người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Ngô M có đơn kháng cáo toàn bộ nội dung Bản án sơ thẩm, đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng tuyên Hợp đồng CNQSD đất số công chứng 04058 quyền 01/2023 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 19/5/2023 được ký giữa ông Nguyễn Ngô M với ông Trần Quý Đ, bà Nguyễn Thị T1 (do bà Trần Thị Anh T2 đại diện ký) đối với diện tích đất 1.584,1m² (*thuộc thửa đất số 55, tờ bản đồ số 65, có diện tích 1.584,1m², Địa chỉ: Khu phố T, thị trấn T, huyện Đ, tỉnh Bình Phước, Giấy CNQSD đất số phát hành CK 691918, số vào sổ cấp GCN: CS 06223/Tân Phú được Sở TN&MT tỉnh B cấp ngày 16/11/2017, cấp cho ông Trần Quý Đ cùng vợ là bà Nguyễn Thị T1, chỉnh lý trang 4 cho ông Nguyễn Ngô M ngày 31/5/2023*) là hợp pháp, có hiệu lực pháp luật.

Tại phiên tòa phúc thẩm: Nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện. Bị đơn bà T1 giữ nguyên yêu cầu độc lập và đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Ngô M vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo.

* Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai:

Về việc tuân thủ pháp luật tố tụng: Quá trình giải quyết vụ án của Tòa án từ khi thụ lý đến khi xét xử phúc thẩm của Thẩm phán, Thư ký Tòa án, Hội đồng xét xử và các đương sự đã tuân thủ đúng theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về nội dung giải quyết vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ vào khoản 2 Điều 308 BLTTDS, chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông Nguyễn Ngô M, sửa bản án sơ thẩm theo hướng: Không chấp nhận yêu cầu tuyên hợp đồng CNQSDĐ số 04058 ngày 19/5/2023 vô hiệu. Công nhận Hợp đồng CNQSDĐ số 04058 ngày 19/5/2023 được công chứng hợp pháp, được đăng ký biến động (chỉnh lý GCN ngày 31/5/2023) và có hiệu lực; xác định ông Nguyễn Ngô M là người sử dụng đất hợp pháp đối với thửa đất liên quan theo GCN đã chỉnh lý.

Do tại cấp sơ thẩm, ông Nguyễn Ngô M không có yêu cầu độc lập về việc xử lý tài sản trên đất và buộc bàn giao đất nên để đảm bảo nguyên tắc xét xử theo phạm vi yêu cầu, đề nghị Hội đồng xét xử tuyên dành quyền khởi kiện cho ông Nguyễn Ngô M bằng một vụ án dân sự khác (về việc đòi lại tài sản, buộc tháo dỡ công trình xây dựng trái phép và bồi thường thiệt hại) khi bản án này có hiệu lực pháp luật (nếu các bên không thỏa thuận được).

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử thấy rằng:

[1] Về tố tụng: Đơn kháng cáo của ông Nguyễn Ngô M làm trong thời hạn luật định, có hình thức, nội dung và phạm vi kháng cáo phù hợp với quy định tại các Điều 271, 272, 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 nên đủ điều kiện được xem xét giải quyết theo trình tự phúc thẩm.

Quá trình thụ lý giải quyết vụ án Tòa án cấp sơ thẩm đưa Văn phòng công chứng Nguyễn Diên T3 vào tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan nhưng không yêu cầu Văn phòng công chứng cung cấp tài liệu, chứng cứ cũng như lời trình bày để đánh giá chứng cứ một cách toàn diện khách quan nhằm đảm bảo quyền và lợi ích hợp pháp của các bên là có thiếu sót. Tuy nhiên, tại cấp phúc thẩm đã tiến hành xác minh thu thập tài liệu, chứng cứ và khắc phục được những thiếu sót trên nên cần nêu ra để Tòa án cấp sơ thẩm rút kinh nghiệm.

[2] Xét yêu cầu kháng cáo của ông Nguyễn Ngô M, Hội đồng xét xử thấy rằng:

[2.1] Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Võ Văn T: Tại phiên tòa sơ thẩm nguyên đơn ông Võ Văn T và bị đơn bà Nguyễn Thị T1 đã thống nhất thỏa thuận và đề nghị Tòa án công nhận sự thỏa thuận như sau: Đề nghị Tòa án tuyên bố Hợp đồng CNQSD đất ngày 21/03/2023 giữa ông Võ Văn T với ông Trần Quý Đ, bà Nguyễn Thị T1 là vô hiệu do vi phạm điều cấm của luật *(không đủ điều kiện về diện tích tối thiểu để tách thửa theo Quyết định số 30/QĐ-UBND ngày 15/10/2024 của UBND tỉnh B)*; ông Trần Quý Đ, bà Nguyễn Thị T1 đồng ý hoàn trả cho ông Võ Văn T số tiền 1.200.000.000 đồng là giá trị quyền sử dụng đất ông Võ Văn T đã thanh toán cho ông Trần Quý Đ, bà Nguyễn Thị T1. Nội dung thỏa thuận của các bên đương sự là tự nguyện, phù hợp với quy định của pháp luật. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm tuyên: Công nhận sự thỏa thuận của nguyên đơn ông Võ Văn T và bị đơn bà Nguyễn Thị T1, ông Trần Quý Đ (do bà Nguyễn Thị T1 làm đại diện). Cụ thể:

Tuyên Hợp đồng CNQSD đất ngày 21/03/2023 giữa ông Võ Văn T với ông Trần Quý Đ, bà Nguyễn Thị T1 đối với diện tích đất 300m² (chiều rộng 10m, chiều sâu 30m (trong đó có 50m² ODT), thuộc thửa đất số 55, tờ bản đồ số 65, có diện tích 1.584,1m², Địa chỉ: Khu phố T, thị trấn T, huyện Đ, tỉnh Bình Phước (nay là thôn T, xã Đ, tỉnh Đồng Nai), Giấy CNQSD đất số phát hành CK 691918, số vào sổ cấp GCN: CS 06223/Tân Phú được Sở TN&MT tỉnh B cấp ngày 16/11/2017, cấp cho ông Trần Quý Đ cùng vợ là bà Nguyễn Thị T1, chỉnh lý trang 4 cho ông Nguyễn Ngô M ngày 31/5/2023) vô hiệu do vi phạm điều cấm của luật *(không đủ điều kiện về diện tích tối thiểu để tách thửa theo Quyết định số 30/QĐ-UBND ngày 15/10/2024*

của UBND tỉnh B); Buộc ông Trần Quý Đ, bà Nguyễn Thị T1 hoàn trả cho ông Võ Văn T số tiền 1.200.000.000 đồng là giá trị quyền sử dụng đất ông Võ Văn T đã thanh toán cho ông Trần Quý Đ, bà Nguyễn Thị T1 là có căn cứ đúng theo quy định của pháp luật.

[2.2] Xét Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 04058 quyền 01/2023 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 19/5/2023 được ký giữa ông Nguyễn Ngô M với ông Trần Quý Đ, bà Nguyễn Thị T1 (do bà Trần Thị Anh T2 đại diện ký) đối với diện tích đất 1.584,1m² thấy rằng:

[2.2.1] Về hình thức của Hợp đồng chuyển nhượng giữa các bên được thực hiện đúng theo quy định tại Điều 117, 119, 502 của Bộ luật dân sự năm 2015 và Điều 167 của Luật đất đai năm 2013.

[2.2.2] Về nội dung của Hợp đồng chuyển nhượng: Tại thời điểm các bên ký kết hợp đồng chuyển nhượng, các bên đương sự có đầy đủ năng lực hành vi dân sự, việc ký kết giữa các bên là hoàn toàn tự nguyện, không bị ai dụ dỗ hay ép buộc.

Tòa án cấp sơ thẩm tuyên Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 04058 ngày 19/5/2023 là vô hiệu do giả tạo theo Điều 124 BLDS 2015. Tuy nhiên, để áp dụng Điều 124 Bộ luật dân sự, cần chứng minh được các bên xác lập giao dịch nhằm che giấu một giao dịch khác và giao dịch bị che giấu (điển hình là quan hệ vay tài sản) có tồn tại trên thực tế. Bà T2 cho rằng hợp đồng chuyển nhượng với ông M chỉ là hình thức che giấu quan hệ vay tài sản. Tuy nhiên, bà T2 không cung cấp được tài liệu, chứng cứ chứng minh đây là quan hệ vay (giấy vay/biên nhận nợ/thỏa thuận lãi, thời hạn, phương thức trả; trao đổi tin nhắn/ghi âm; chứng cứ về việc trả lãi...). Ngược lại, ở giai đoạn phúc thẩm xuất hiện tài liệu mới là “Giấy biên bản xác nhận nhận tiền” do bà T2 lập (kèm dấu vân tay/điểm chỉ), thể hiện nội dung bên chuyển nhượng đã nhận đủ số tiền thực tế 1.000.000.000 đồng liên quan đến giao dịch chuyển nhượng theo hợp đồng chuyển nhượng công chứng ngày 19/5/2023. Việc giá ghi trong Hợp đồng công chứng (400.000.000 đồng) thấp hơn số tiền thanh toán thực tế (1.000.000.000 đồng) là hành vi các bên ghi giá thấp nhằm mục đích giảm bớt lệ phí, thuế, chứ không làm thay đổi bản chất của giao dịch là chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Tòa án cấp sơ thẩm nhận định ông M “không nhận bàn giao đất, không quản lý sử dụng” là dấu hiệu giả tạo. Tuy nhiên, qua thẩm định tại chỗ thì thửa đất đang tranh chấp trước đây ông Đ, bà T1 không xây dựng tài sản gì trên đất. Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 11/12/2025 thể hiện hiện trạng đất đang do phía gia đình ông Đ, bà Thanh quản L; đồng thời có tình tiết phát sinh xây dựng công trình trong giai

đoạn đang tranh chấp. Như vậy có thể thấy nguyên nhân ông M chưa tiếp quản đất là do có sự cản trở từ phía bị đơn. Do đó, việc Tòa án sơ thẩm xác định đây là giao dịch giả tạo dựa trên nhận định “giá ghi trong hợp đồng thấp” và “chưa bàn giao đất” là chưa đủ cơ sở vững chắc để kết luận theo Điều 124 Bộ luật dân sự khi chưa chứng minh được giao dịch bị che giấu (vay tài sản) có thật.

Đồng thời, Hồ sơ thể hiện sau khi hợp đồng được công chứng, ông M đã thực hiện thủ tục đăng ký biến động và được cơ quan đăng ký đất đai chỉnh lý trang 4 trên giấy chứng nhận ngày 31/5/2023.

Ngoài ra, tại biên bản xác minh ngày 12/12/2025 Văn phòng C (trước đây là Văn phòng C) cung cấp thông tin liên quan đến việc bị đơn ông Đ, bà T1 ủy quyền cho bà Thư ký K2 hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với ông M khẳng định: Trình tự thủ tục công chứng đối với Hợp đồng CNQSD đất số công chứng 04058 quyển 01/2023 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 19/5/2023 được ký giữa ông Nguyễn Ngô M với ông Trần Quý Đ, bà Nguyễn Thị T1 (do bà Trần Thị Anh T2 đại diện ký) đối với diện tích đất 1.584,1m² (*thuộc thửa đất số 55, tờ bản đồ số 65, có diện tích 1.584,1m², Địa chỉ: Khu phố T, thị trấn T, huyện Đ, tỉnh Bình Phước (nay là thôn T, xã Đ, tỉnh Đồng Nai)*) được thực hiện đúng theo quy định tại Điều 40, 41 của Luật Công chứng năm 2014; Đối với Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thông qua ủy quyền thì Văn phòng thực hiện việc xác minh hiệu lực của hợp đồng ủy quyền và tiến hành trao đổi với người ủy quyền để biết được ý chí của người ủy quyền đối với hợp đồng đã ủy quyền bằng hình thức qua điện thoại có thể hiện rõ tại hợp đồng ủy quyền giữa ông Trần Quý Đ cùng vợ là bà Nguyễn Thị T1 với bà Trần Thị Anh T2 ngày 17/01/2023. Trên Hợp đồng tại mục 1 Điều 5 của Hợp đồng các bên có cung cấp cho Văn phòng số điện thoại của người ủy quyền nên Văn phòng có trao đổi với người ủy quyền qua số điện thoại trước khi Công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 04058 quyển 01/2023 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 19/5/2023.

Như vậy, khẳng định ông Đ, bà T1 đều biết và đồng ý việc bà Thư ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất như đã nêu trên với ông Nguyễn Ngô M và ý chí của ông Đ bà T1 đều đồng ý việc này. Do vậy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa các bên là hoàn toàn tự nguyện không vi phạm điều cấm của pháp luật, không trái đạo đức xã hội theo quy định tại Điều 117 của Bộ luật dân sự.

[3] Đối với các tài sản trên đất: Tại biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 11/12/2025 thể hiện trên diện tích đất 1.584,1m² có các tài sản gồm: 01 nhà tiền chế có diện tích ngang 05m, dài 05m. kết cấu nền xi măng, mái lợp tôn, vách ngăn lưới

B40 che bạt do bà T1 xây dựng sau ngày 28/11/2025; phía sau căn nhà tiền chế có 01 nhà tôn lắp ráp có kết cấu 02 cột sắt, mái lợp tôn ngang 2m, dài 4m do bà T1 xây dựng năm 2021. Ngoài ra trên đất không còn tài sản nào khác.

Do tại cấp sơ thẩm, ông Nguyễn Ngô M không có yêu cầu độc lập về việc xử lý tài sản trên đất và buộc bàn giao đất nên để đảm bảo nguyên tắc xét xử theo phạm vi yêu cầu nên ông M có quyền khởi kiện bằng một vụ dân sự khác (về việc đòi lại tài sản, buộc tháo dỡ công trình xây dựng trái phép và bồi thường thiệt hại) khi bản án này có hiệu lực pháp luật (nếu các bên không thỏa thuận được).

[4] Từ những phân tích và nhận định nêu trên có đủ căn cứ xác định Hợp đồng CNQSD đất số công chứng 04058 quyển 01/2023 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 19/5/2023 được ký giữa ông Nguyễn Ngô M với ông Trần Quý Đ, bà Nguyễn Thị T1 (do bà Trần Thị Anh T2 đại diện ký) đối với diện tích đất 1.584,1m² (*thuộc thửa đất số 55, tờ bản đồ số 65, có diện tích 1.584,1m², Địa chỉ: Khu phố T, thị trấn T, huyện Đ, tỉnh Bình Phước (nay là thôn T, xã Đ, tỉnh Đồng Nai)*) là hợp pháp, đúng theo quy định của pháp luật.

Do đó, kháng cáo của ông Nguyễn Ngô M là có căn cứ phù hợp với quy định của pháp luật nên Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông M; sửa một phần Bản án dân sự sơ thẩm của TAND khu vực 9- Đồng Nai.

[5] Về chi phí xem xét thẩm định tại cấp phúc thẩm là 5.000.000 (năm triệu) đồng ông Nguyễn Ngô M tự nguyện chịu nên không xem xét giải quyết.

[6] Về án phí dân sự phúc thẩm: Do kháng cáo được chấp nhận nên ông M không phải chịu theo quy định của pháp luật.

[7] Các phần khác của Bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật.

[8] Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai là có căn cứ, phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận.

Vì các lẽ nêu trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 2 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Chấp nhận yêu cầu kháng cáo của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Ngô M;

Sửa một phần Bản án dân sự sơ thẩm số 10/2025/ST-DS ngày 20/5/2025 của Toà án nhân dân huyện Đồng Phú nay là Toà án nhân dân khu vực 9 – Đồng Nai.

Căn cứ các Điều Điều 117, 119, 122, 124, 127, 131, 288, 389, 407, 502 của Bộ luật Dân sự năm 2015; các Điều 167, 188 Luật Đất đai năm 2013; Nghị quyết 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.

1. Công nhận sự thỏa thuận của nguyên đơn ông Võ Văn T và bị đơn bà Nguyễn Thị T1, ông Trần Quý Đ (do bà Nguyễn Thị T1 làm đại diện).

Tuyên Hợp đồng CNQSD đất ngày 21/03/2023 giữa ông Võ Văn T với ông Trần Quý Đ, bà Nguyễn Thị T1 đối với diện tích đất 300m² (chiều rộng 10m, chiều sâu 30m (trong đó có 50m² ODT), thuộc thửa đất số 55, tờ bản đồ số 65, có diện tích 1.584,1m², Địa chỉ: Khu phố T, thị trấn T, huyện Đ, tỉnh Bình Phước (nay là thôn T, xã Đ, tỉnh Đồng Nai), Giấy CNQSD đất số phát hành CK 691918, số vào sổ cấp GCN: CS 06223/Tân Phú được Sở TN&MT tỉnh B cấp ngày 16/11/2017, cấp cho ông Trần Quý Đ cùng vợ là bà Nguyễn Thị T1, chỉnh lý trang 4 cho ông Nguyễn Ngô M ngày 31/5/2023) là vô hiệu do vi phạm điều cấm của luật (không đủ điều kiện về diện tích tối thiểu để tách thửa theo Quyết định số 30/QĐ-UBND ngày 15/10/2024 của UBND tỉnh B);

Buộc ông Trần Quý Đ, bà Nguyễn Thị T1 hoàn trả cho ông Võ Văn T số tiền 1.200.000.000 (Một tỷ hai trăm triệu) đồng giá trị quyền sử dụng đất ông Võ Văn T đã thanh toán cho ông Trần Quý Đ, bà Nguyễn Thị T1.

Kể từ ngày Bản án có hiệu lực pháp luật (đối với các trường hợp cơ quan thi hành án có quyền chủ động ra quyết định thi hành án) hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành xong tất cả các khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015.

2. Không chấp nhận yêu cầu độc lập của bà Nguyễn Thị T1, ông Trần Quý Đ.

Tuyên Hợp đồng CNQSD đất số công chứng 04058 quyền 01/2023 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 19/5/2023 được ký giữa ông Nguyễn Ngô M với ông Trần Quý Đ, bà Nguyễn Thị T1 (do bà Trần Thị Anh T2 đại diện ký) đối với diện tích đất 1.584,1m² (thuộc thửa đất số 55, tờ bản đồ số 65, có diện tích 1.584,1m², Địa chỉ: Khu phố T, thị trấn T, huyện Đ, tỉnh Bình Phước (nay là thôn T, xã Đ, tỉnh Đồng Nai), Giấy CNQSD đất số phát hành CK 691918, số vào sổ cấp GCN: CS 06223/Tân Phú được Sở TN&MT tỉnh B cấp ngày 16/11/2017, cấp cho ông Trần Quý Đ cùng vợ là bà Nguyễn Thị T1, chỉnh lý trang 4 cho ông Nguyễn Ngô M ngày 31/5/2023) có hiệu lực pháp luật.

3. Án phí dân sự sơ thẩm:

Nguyên đơn ông Võ Văn T không phải chịu. Hoàn trả lại cho ông Võ Văn T số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 3.750.000 (ba triệu bảy trăm năm mươi triệu) đồng theo Biên lai thu tiền số 0010563 ngày 09/10/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đồng Phú, tỉnh Bình Phước (nay là Thi hành án dân sự tỉnh Đ).

Bị đơn ông Trần Quý Đ, bà Nguyễn Thị T1 được miễn nên không phải chịu.

4. Án phí dân sự phúc thẩm: Ông Nguyễn Ngô M không phải chịu. Hoàn trả lại cho ông M số tiền 300.000 (Ba trăm nghìn) đồng tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0028695 ngày 15/7/2025 của Thi hành án dân sự tỉnh Đồng Nai.

5. Các phần khác của Bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật.

Trường hợp bản án, quyết định 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 yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại Điều 6, 7 và 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:

- VKSND tỉnh Đồng Nai;
- TAND khu vực 9 - Đồng Nai;
- VKSND khu vực 9 - Đồng Nai;
- Phòng Thi hành án dân sự khu vực 9 – Đồng Nai;
- THADS tỉnh Đồng Nai;
- Các đương sự;
- Lưu: HSVA, Tổ HCTP, Tòa DS.

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

(Đã ký)

Nguyễn Thị Nga