

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH ĐỒNG NAI**

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

Bản án số: 660/2025/DS-PT
Ngày: 25 - 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 ĐỒNG NAI

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên Tòa: Bà Lê Hồng Hạnh
Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Văn Nhân
Ông Phạm Tiến Hiệp

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Tâm - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh
Đồng Nai.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai tham gia phiên tòa:
Ông Nguyễn Thanh Mên - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 18 và ngày 25 tháng 12 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân
tỉnh Đồng Nai xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số
584/2025/TLPT-DS ngày 19 tháng 11 năm 2025 về việc: “*Tranh chấp hợp đồng
chuyển nhượng quyền sử dụng đất*”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 29/2025/DS-ST ngày 19/9/2025 của Tòa án
nhân dân khu vực 12 – Đồng Nai bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 552/2025/QĐ-PT ngày 20/11/2025
giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Bà Nguyễn Thị Bích H; sinh năm 1969 (vắng mặt)

Địa chỉ: Thôn C, xã B, tỉnh Đồng Nai.

Người đại diện của nguyên đơn theo ủy quyền:

Ông Bùi Gia N; sinh năm 1976. (có mặt)

Địa chỉ: Số G, Đ, phường B, tỉnh Đồng Nai.

Bị đơn: Bà Nguyễn Thị L; sinh năm 1971. (vắng mặt)

Địa chỉ: Thôn F, xã B, tỉnh Đồng Nai

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1/ Bà Nguyễn Tường V; sinh năm 2000 (vắng mặt)

2/ Bà Nguyễn Khánh V1; sinh năm 2006 (vắng mặt)

Cùng địa chỉ: Thôn C, xã B, tỉnh Đồng Nai.

3/ Bà Phan Thị H1; sinh năm 1957. (có mặt) Số điện thoại: 038 320 8371

Địa chỉ: Ấp A, xã A, tỉnh Vĩnh Long.

3/ Thi hành án dân sự tỉnh Đồng Nai.

Địa chỉ: 6 đường V, p.T, tỉnh Đồng Nai.

Người đại diện theo ủy quyền: ông Trương Văn C - Trưởng phòng Thi hành án dân sự khu vực 12 - Đồng Nai. (vắng mặt)

4/ UBND xã B, tỉnh Đồng Nai.

Địa chỉ: Thôn D, xã B, tỉnh Đồng Nai.

Do có kháng cáo của: Nguyên đơn bà Nguyễn Thị Bích H.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 26/02/2024 và các lời khai tiếp theo nguyên đơn trình bày:

Ngày 17/5/2022, bà Nguyễn Thị L chuyển nhượng cho tôi Nguyễn Thị Bích H và chồng là ông Nguyễn Đình C1 (đã chết ngày 11/02/2024) quyền sử dụng thửa đất số 526, tờ bản đồ số 6, diện tích 2088,5m², tọa lạc tại thôn F, xã B, huyện B, tỉnh Bình Phước (cũ) với giá 1.000.000.000 (một tỷ) đồng. Đất chuyển nhượng có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sử hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất, số sổ CL 783808, số vào sổ cấp GCN CS 02328, do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 15/3/2018, đứng tên người sử dụng là cá nhân bà Nguyễn Thị L (có thay đổi thông tin trang 3 GCN ngày 13/7/2020 về số CMND của người sử dụng đất), trên đất có 01 căn nhà tiền chế, diện tích khoảng 100m². Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà L với vợ chồng tôi được lập bằng văn bản, không có công chứng, chứng thực.

Vợ chồng tôi đã thanh toán số tiền 01 tỷ đồng, giá chuyển nhượng thửa đất cho bà L, giữa vợ chồng tôi và bà L đã giao nhận đất, tài sản trên đất kể từ ngày 17/5/2022, bà L đã giao bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho chúng tôi nắm giữ. Vợ chồng tôi đã sử dụng đất kể từ ngày ký hợp đồng và đã cho bà Nguyễn Bích Đ thuê làm điểm thu mua nông sản kể từ ngày 06/10/2023, thời hạn thuê 01 năm, giá thuê 15.000.000 đồng.

Ngày 10/10/2022, Chi cục thi hành án dân sự huyện Bù Đăng tỉnh Bình Phước có Công văn số 465/CCTHADS gửi Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai, Phòng Tài nguyên – Môi trường huyện và UBND xã B phối hợp và hỗ trợ trong việc ngưng giải quyết các yêu cầu về quyền tài sản của bà Nguyễn Thị L. Đồng thời ngày 24/10/2023, Tòa án nhân dân huyện Bù Đăng có Quyết định áp dụng

biện pháp khẩn cấp tạm thời số 13/2023/QĐ-BPKCTT, phong tỏa tài sản là quyền sử dụng thửa đất nêu trên của bà Nguyễn Thị L theo đơn yêu cầu của bà Phan Thị H1. Đến ngày 31/10/2023 Tòa án nhân dân huyện Bù Đăng đã ban hành Quyết định số 49/2023/QĐ-ST Công nhận sự thỏa thuận của các đương sự giữa bà Phan Thị H1 và bà Nguyễn Thị L.

Tuy nhiên đến nay Tòa án nhân dân huyện Bù Đăng chưa ban hành Quyết định hủy bỏ Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 13/2023/QĐ-BPKCTT nêu trên và Chi cục thi hành án dân sự huyện Bù Đăng vẫn đang thực hiện việc cưỡng chế tài sản là quyền sử dụng thửa đất mà tôi và chồng tôi (ông C1) đã nhận chuyển nhượng vào ngày 17/5/2022 (trước ngày Chi cục thi hành án ban hành công văn số 465 và trước ngày Tòa án có Quyết định phong tỏa số 13/2023/QĐ-BPKCTT) của bà Nguyễn Thị L.

Việc tôi và chồng tôi nhận chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất nêu trên của bà Nguyễn Thị L vào ngày 17/5/2022 đã được xác lập bằng văn bản và có vi phạm quy định bắt buộc về công chứng, chứng thực nhưng bên nhận chuyển nhượng là chúng tôi đã thực hiện 100% nghĩa vụ trong giao dịch, đã thanh toán hết tiền nhận chuyển nhượng 01 tỷ đồng, đã nhận bàn giao đất, đã sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất kể từ ngày nhận chuyển nhượng.

Nguyễn Tường V, Nguyễn Khánh V1 là con đẻ của tôi và ông C1. Do ông C1 chết ngày 11/02/2024 và không có di chúc nên tôi vừa là người khởi kiện và vừa là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, còn Nguyễn Tường V, Nguyễn Khánh V1 là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan. Hàng thừa kế của ông C1 hiện nay gồm 03 người là tôi, Nguyễn Tường V, Nguyễn Khánh V1 (cha đẻ ông C1 là cụ Nguyễn Đình K, sinh năm 1917; chết ngày 26/12/1995; mẹ đẻ ông C1 là cụ Phan Thị M, sinh năm 1923; đã chết ngày 09/02/2017).

Giữa tôi, Nguyễn Tường V, Nguyễn Khánh V1 không có tranh chấp về phần thừa kế đối với phần tài sản của ông C1 để lại trong vụ án này (nếu có) mà thống nhất phần tài sản thừa kế mà 02 cháu Nguyễn Tường V, Nguyễn Khánh V1 được hưởng từ ông C1 (nếu có) thì 02 cháu đồng ý nhận và tặng cho toàn bộ cho tôi (có Bản trình bày ý kiến của 02 cháu kèm theo).

Nay nguyên đơn yêu cầu Tòa án công nhận hiệu lực của Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 17/5/2022 giữa tôi, chồng tôi ông Nguyễn Đình C1 và bà Nguyễn Thị L theo Điều 129 BLDS năm 2015.

Ngày 26/06/2025 nguyên đơn thay đổi nội dung khởi kiện yêu cầu công nhận có hiệu lực "Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất", Hợp đồng đã được chứng thực chứng thực số: 472, quyền số 01/2022 - SCT/HĐ,GD, ngày 18/05/2022 tại UBND xã B, huyện B, tỉnh Bình Phước (cũ), nay thuộc: UBND xã B, tỉnh Đồng Nai, giữa vợ chồng ông Nguyễn Đình C1 (đã chết), bà Nguyễn Thị Bích H với bà Nguyễn Thị L.

Bị đơn bà Nguyễn Thị L trình bày:

Cách đây khoảng 10 năm, tôi có vay tiền của ông Nguyễn Đình C1 và bà

Nguyễn Thị L số tiền 200.000.000đ, tiền lãi hàng tháng 6.000.000đ, tôi đã trả hàng tháng. Ngoài ra vào năm 2022 tôi đang vay ngân hàng số tiền 400.000.000đ và thế chấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CL 783808, sau đó vợ chồng ông C1 cho tôi vay thêm số tiền 400.000.000đ để tôi trả ngân hàng, sau khi trả nợ ngân hàng xong, Tôi thỏa thuận cầm cố thửa đất cho vợ chồng ông C1 số tiền 1.000.000.000đ (đất trị giá hơn 2 tỉ đồng nhưng chỉ cầm cố 1 tỉ đồng), ông C1 đưa thêm 400.000.000đ. (Tổng số tiền đã nhận từ vợ chồng ông C1 1.000.000.000đ). Sau đó chúng tôi ra UBND xã B làm thủ tục cầm cố nhưng UBND xã không xác nhận, chỉ xác nhận cho việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất, tôi đồng ý chuyển nhượng nhưng trước hết phải làm giấy viết tay mua bán, vì vậy tôi có ký vào giấy bán đất nên ngày 17/05/2022, thật sự tôi không có ý định bán đất nên chúng tôi không ra xã để làm thủ tục chuyển nhượng, hàng tháng tôi vẫn đóng lãi số tiền 15.000.000đ cho vợ chồng ông C1 nhưng đóng được bao nhiêu tôi không nhớ vì toàn bộ giấy tờ bên ông Cát G. Hiện nay nguyên đơn khởi kiện yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng thì tôi không đồng ý vì tôi chỉ cầm cố cho vợ chồng ông C1, tôi đi làm thuê, ở xa, không có địa chỉ cụ thể nên tôi xin Tòa án giải quyết vắng mặt.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Thi hành án dân sự tỉnh Đồng Nai, người đại diện theo ủy quyền trình bày:

Căn cứ các Bản án, quyết định số 40/DSST ngày 16/8/2022, số 49/QĐST-DS ngày 31/10/2023, số 223/QĐ-CNKQHG ngày 09/11/2023 của Tòa án nhân dân huyện Bù Đăng, các Quyết định thi hành án số 03/QĐ-CCTHA ngày 03/10/2022, số 206/QĐ-CCTHA ngày 14/11/2023, số 291, 292/QĐ-CCTHA ngày 05/12/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Bù Đăng buộc bà Nguyễn Thị L, địa chỉ: Thôn F, xã B, huyện B, tỉnh Bình Phước (cũ) phải thi hành khoản: Tiền án phí 12.600.000đồng; trả cho bà Phan Thị Dung N1, địa chỉ: Thôn C, xã B, huyện B, tỉnh Bình Phước số tiền 1.256.000.000đồng và lãi suất chậm thi hành án theo khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự 2015; trả bà Phan Thị H1, địa chỉ: Số F ấp A, xã A, huyện T, tỉnh Bến Tre số tiền 730.000.000đồng và lãi suất chậm thi hành án theo khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự 2015; trả cho bà Lương Thị L1, địa chỉ: Thôn B, xã B, huyện B, tỉnh Bình Phước số tiền 1.674.592.805 đồng và lãi suất chậm thi hành án theo khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự 2015.

Qua quá trình xác minh điều kiện thi hành án, bà Nguyễn Thị L có tài sản là Quyền sử dụng đất có diện tích đất 2.085,5m² (thửa đất có 117,1m² đất thuộc hành lang an toàn đường bộ) và tài sản gắn liền với đất thuộc thửa đất số 526, tờ bản đồ số 6; Hình thức sử dụng: Sử dụng riêng; Mục đích sử dụng 200m² đất ở tại nông thôn, đất trồng cây lâu năm 1.885,5m²; Thời hạn sử dụng: Đất ở tại nông thôn: lâu dài, Đất trồng cây lâu năm đến hết ngày 15/9/2067; thửa đất có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số seri CL 783808, số vào sổ cấp GCN: CS 02328 được Sở Tài nguyên và

Môi trường tỉnh B cấp ngày 15 tháng 3 năm 2018, đứng tên bà Nguyễn Thị L, toạ lạc tại Thôn F, xã B, huyện B, tỉnh Bình Phước (cũ).

Do bà Nguyễn Thị L không thực hiện nghĩa vụ thi hành án ngày 07/10/2024 Chấp hành viên Chi cục Thi hành án dân sự huyện Bù Đăng đã ban hành Quyết định số 02/QĐ-CCTHADS, về việc kê biên tài sản trên để đảm bảo cho việc thi hành án và chưa thực hiện việc kê biên vì tài sản đang có tranh chấp và đã được Tòa án nhân dân huyện Bù Đăng thụ lý để giải quyết.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan UBND xã B, tỉnh Đồng Nai, người đại diện trình bày nội dung:

Nguyên đơn và bị đơn tranh chấp "Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất", hợp đồng đã được chứng thực số: 472, Quyền số 01/2022 - SCT/HĐ,GD, ngày 18/05/2022 tại UBND xã B, huyện B, tỉnh Bình Phước (cũ), nay thuộc: UBND xã B, tỉnh Đồng Nai, giữa vợ chồng ông Nguyễn Đình C1 (đã chết), bà Nguyễn Thị Bích H với bà Nguyễn Thị L là đúng. Nay đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định pháp luật.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Tường V, Bà Nguyễn Khánh V1 thống nhất trình bày nội dung:

Nếu chúng tôi được hưởng tài sản thừa kế từ ông C1 thì chúng tôi đồng ý nhận và tặng cho lại mẹ tôi bà Nguyễn Thị Bích H.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Phan Thị H1 trình bày nội dung: Bà Nguyễn Thị L có nợ bà một khoản tiền, Tòa án đã xét xử và bà đang yêu cầu cơ quan thi hành án thi hành tài sản của bà L để thực hiện nghĩa vụ trả nợ là đúng.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 29/2025/DS-ST ngày 19/9/2025 của Tòa án nhân dân khu vực 12 – Đồng Nai đã quyết định:

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn đối với bị đơn về việc yêu cầu công nhận có hiệu lực "Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất", Hợp đồng đã được chứng thực chứng thực số: 472, quyền số 01/2022 - SCT/HĐ,GD, ngày 18/05/2022 tại UBND xã B, huyện B, tỉnh Bình Phước (cũ), nay thuộc: UBND xã B, tỉnh Đồng Nai, giữa vợ chồng ông Nguyễn Đình C1 (đã chết), bà Nguyễn Thị Bích H với bà Nguyễn Thị L.

Tuyên "Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất" được chứng thực số: 472, quyền số 01/2022 - SCT/HĐ,GD, ngày 18/05/2022 tại UBND xã B, huyện B, tỉnh Bình Phước (cũ), nay thuộc: UBND xã B, tỉnh Đồng Nai, giữa vợ chồng ông Nguyễn Đình C1 (đã chết) bà Nguyễn Thị Bích H với bà Nguyễn Thị L là **vô hiệu**. Buộc bị đơn bà Nguyễn Thị L hoàn trả nguyên đơn bà Nguyễn Thị Bích H và Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Nguyễn Tường V, Nguyễn Khánh V1 số tiền 655.215.750đ.

Ngoài ra, Bản án sơ thẩm còn quyết định về án phí, nghĩa vụ thi hành án và quyền kháng cáo của các đương sự theo luật định.

Ngày 17/9/2025, nguyên đơn bà Nguyễn Thị Bích H nộp đơn kháng cáo đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 29/2025/DS-ST ngày 19/9/2025 của Tòa án nhân dân khu vực 12 – Đồng Nai theo hướng chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

- Người đại diện theo uỷ quyền nguyên đơn bổ sung một phần yêu cầu khởi kiện, bổ sung một phần yêu cầu kháng cáo, cụ thể yêu cầu Tòa án xem xét công nhận hiệu lực của Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 17/5/2022 giữa bà H, ông Nguyễn Đình C1 và bà Nguyễn Thị L, theo như đơn khởi kiện và "Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất", được chứng thực chứng thực số: 472, quyển số 01/2022 - SCT/HĐ,GD, ngày 18/05/2022 tại UBND xã B, huyện B, tỉnh Bình Phước (cũ), nay thuộc: UBND xã B, tỉnh Đồng Nai, giữa vợ chồng ông Nguyễn Đình C1 (đã chết), bà Nguyễn Thị Bích H với bà Nguyễn Thị L.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai phát biểu:

Về việc tuân theo pháp luật: Kể từ khi thụ lý vụ án đến thời điểm xét xử phúc thẩm, Thẩm phán và Hội đồng xét xử đã tuân thủ đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Những người tham gia tố tụng chấp hành đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Về nội dung:

Với những chứng cứ đã được thẩm tra tại phiên tòa đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 1, 2 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự chấp nhận một phần kháng cáo của nguyên đơn sửa một phần bản án sơ thẩm theo hướng công nhận hiệu lực của Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 17/5/2022 giữa bà H, ông Nguyễn Đình C1 và bà Nguyễn Thị L và tuyên "Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất", Hợp đồng đã được chứng thực chứng thực số: 472, quyển số 01/2022 - SCT/HĐ,GD, ngày 18/05/2022 tại UBND xã B, huyện B, tỉnh Bình Phước (cũ), nay thuộc: UBND xã B, tỉnh Đồng Nai, giữa vợ chồng ông Nguyễn Đình C1 (đã chết), bà Nguyễn Thị Bích H với bà Nguyễn Thị L vô hiệu.

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ được thẩm tra tại phiên tòa; căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về thủ tục kháng cáo: Đơn kháng cáo của nguyên đơn Nguyễn Thị Bích H làm trong thời hạn luật định, hình thức và nội dung phù hợp các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 nên cần xem xét giải quyết theo trình tự phúc thẩm.

[2] Tại phiên tòa phúc thẩm người đại diện theo uỷ quyền nguyên đơn bổ sung một phần yêu cầu kháng cáo, bổ sung một phần yêu cầu khởi kiện, cụ thể yêu cầu Tòa án công nhận hiệu lực của Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng

đất ngày 17/5/2022 giữa bà H, ông Nguyễn Đình C1 và bà Nguyễn Thị L và "Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất", được chứng thực chứng thực số: 472, quyền số 01/2022 - SCT/HĐ, GD, ngày 18/05/2022 tại UBND xã B, huyện B, tỉnh Bình Phước (nay là UBND xã B, tỉnh Đồng Nai), giữa vợ chồng ông Nguyễn Đình C1 (đã chết), bà Nguyễn Thị Bích H với bà Nguyễn Thị L. Xét thấy, việc bổ sung một phần yêu cầu khởi kiện và bổ sung một phần kháng cáo của người đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn không vượt quá phạm vi khởi kiện ban đầu căn cứ khoản 1 Điều 244 Bộ luật Tố tụng dân sự nên được Toà án chấp nhận.

[2.1] Xét kháng cáo của bà H, Hội đồng xét xử xét thấy:

Nguyên đơn bà H và bị đơn bà L đều thừa nhận rằng giữa bị đơn với vợ chồng nguyên đơn có xác lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất vào ngày 17/5/2022 dưới hình thức giấy viết tay “giấy bán đất nền” với giá 1.000.000.000 đồng và ngày hôm sau 18/5/2022 hai bên xác lập lại hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất có chứng thực số 472 tại UBND xã B nhưng ghi giá 450.000.000 đồng (thấp hơn thực tế để giảm thuế) (BL94-96). Sau khi ký hợp đồng, bị đơn đã nhận đủ tiền và bị đơn cũng đã bàn giao tài sản cho nguyên đơn quản lý cho đến nay. Căn cứ khoản 2 Điều 92 Bộ luật tố tụng dân sự Toà án xác định các tình tiết nêu trên là sự thật không phải chứng minh. Lời thừa nhận của nguyên đơn và bị đơn phù hợp với “Giấy bán đất nền”, hợp đồng chuyển nhượng (bản gốc) có công chứng.

Quá trình giải quyết sơ thẩm, bị đơn bà L cho rằng việc chuyển nhượng là giả tạo, bản chất chỉ là cầm cố nhưng không cung cấp được tài liệu chứng cứ chứng minh, chỉ là lời khai 01 phía, còn phía nguyên đơn không thừa nhận nội dung này. Đồng thời, quá trình giải quyết sơ thẩm, bị đơn cũng không có yêu cầu phản tố và chính bị đơn đã thừa nhận rằng “*tôi đồng ý chuyển nhượng*” nên không đủ căn cứ xác định bản chất giao dịch của chuyển nhượng đất là giả tạo nhằm cầm cố. Bản án sơ thẩm chỉ căn cứ vào duy nhất lời khai của bị đơn để nhận định rằng các bên chuyển nhượng là giả tạo, bản chất giao dịch giữa các bên là cầm cố để vay tài sản là chưa phù hợp.

Hơn nữa, mặc dù, bản án sơ thẩm xác định hợp đồng chuyển nhượng đất là giả tạo (không có thật) mà bản chất là cầm cố thì không thể có việc thanh toán tiền chuyển nhượng mà chỉ có việc vay tiền và cầm cố nhưng về phần giải quyết hậu quả, bản án sơ thẩm không giải quyết hợp đồng vay và cầm cố mà lại giải quyết buộc bà L trả lại tiền đã nhận chuyển nhượng 1.000.000.000 đồng là có mâu thuẫn, gián tiếp khẳng định bản chất là hợp đồng chuyển nhượng đất chứ không phải cầm cố để vay.

Trong khi đó, hồ sơ vụ án thể hiện, nguyên đơn bà H cung cấp 02 hợp đồng chuyển nhượng gồm: 1. “Giấy bán đất nền” ngày 17/5/2022 và 2. Hợp đồng chuyển nhượng chứng thực số 472 ngày 18/5/2022; cả 2 hợp đồng này bị đơn bà L đều thừa nhận rằng mình đều ký. Đồng thời, tại biên bản lấy lời khai ngày 25/10/2024 bị đơn bà H đã thừa nhận “*tôi đồng ý chuyển nhượng*” (BL43). Do

đó, có đủ chứng cứ xác định giao dịch của các bên là giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc công nhận hiệu lực hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 472 ngày 18/5/2022 và Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 17/5/2022, thấy rằng:

Về hình thức: Hợp đồng chuyển nhượng được UBND xã B chứng thực số 472 ngày 18/5/2022 là đúng quy định điểm d khoản 2 Điều 5, khoản 1 điều 34 Nghị định số 23/2015/NĐ-CP ngày 16/02/2015, khoản 3 Điều 167 Luật Đất đai năm 2013 và Điều 502 Bộ luật dân sự.

Về nội dung: Hợp đồng chuyển nhượng chứng thực số 472 ngày 18/5/2022 (BL94-96) giữa các bên có các điều khoản đúng với quy định Điều 501 Bộ luật dân sự riêng về phần giá ghi nhận trong hợp đồng chuyển nhượng chứng thực số 472 chỉ có 450.000.000đ là không đúng thực tế. Theo lời thừa nhận của các bên thì giá thực tế thỏa thuận là 1.000.000.000đ tại “giấy bán đất nền” ngày 17/5/2022 (BL05-06). Do đó, có căn cứ xác định hợp đồng chuyển nhượng số 472 ngày 18/5/2022 vô hiệu 1 phần về giá do giả tạo. Bản chất là che đậy giá chuyển nhượng thực tế là 1.000.000.000 đồng (để chịu thuế thấp) tại hợp đồng chuyển nhượng viết tay ngày 17/5/2022.

Theo quy định khoản 1 Điều 124 Bộ luật dân sự năm 2015 quy định: “1. *Khi các bên xác lập giao dịch dân sự một cách giả tạo nhằm che giấu một giao dịch dân sự khác thì giao dịch dân sự giả tạo vô hiệu, còn giao dịch dân sự bị che giấu vẫn có hiệu lực, trừ trường hợp giao dịch đó cũng vô hiệu theo quy định của Bộ luật này hoặc luật khác có liên quan*”.

Quá trình giải quyết sơ thẩm, tại biên bản lấy lời khai ngày 25/10/2024 bị đơn lại thừa nhận “tôi đồng ý chuyển nhượng” (BL43) và đã nhận đủ số tiền 1.000.000.000đ (trong đó căn trừ nợ 600.000.000đ và đưa thêm tiền mặt 400.000.000đ) và giao đất cho nguyên đơn quản lý sử dụng. Giấy bán đất nền ngày 17/5/2022 (BL05-06) cũng thể hiện: “*giá bán 1.000.000.000đ, ông C1 đã trả đủ số tiền trên cho tôi*” cuối tờ giấy, bà L ký và ghi rõ họ tên.

Do đó, đủ căn cứ xác định hợp đồng chuyển nhượng ngày 17/5/2022 (giấy bán đất nền) với giá 1.000.000.000đ là giao dịch bản chất. Giao dịch bản chất này, về hình thức mặc dù chưa đảm bảo (do không được công chứng, chứng thực) nhưng thực tế vợ chồng bà H đã thanh toán được 100% giá trị (hơn 2/3) cho bị đơn bà L và bà L cũng đã giao tài sản là quyền sử dụng đất, trên đất có căn nhà tiền chế cho vợ chồng bà H.

Hơn nữa, Sau khi nguyên đơn bà H nhận nhà và đất, nguyên đơn bà H đã sử dụng và cho bà Đ thuê làm cơ sở thu mua nông sản (BL09-10) cho đến nay. Điều đó càng có đầy đủ cơ sở chứng minh rằng, việc bị đơn L việc chuyển nhượng đất cho nguyên đơn H là thật nên từ năm 2022 đến nay bị đơn bà L không hề có bất kỳ ý kiến phản đối hay khiếu nại, khởi kiện gì.

Như vậy, theo quy định Điều 124 Bộ luật dân sự như viện dẫn trên thì trong trường hợp này giao dịch bản chất (hợp đồng chuyển nhượng ngày 17/5/2022) có hiệu lực pháp luật.

Mặt khác, theo kết quả định giá tại Biên bản định giá ngày 03/12/2024 (BL55), giá trị tài sản gồm nhà và đất có giá là 310.431.500đ, trong đó giá trị quyền sử dụng đất là 177.267.500 và giá trị 2 căn nhà tiền chế là 133.164.000đ, thấp hơn nhiều so với giá trị 450.000.000đ ghi trong hợp đồng chứng thực số 472 ngày 18/5/2022 nên việc công nhận hiệu lực của HĐCN càng phải được chấp nhận. Tuy nhiên, bản án sơ thẩm lại tuyên vô hiệu là không đúng.

Ngoài ra, tại Văn bản số 49/CCTHADS ngày 10/02/2025 (BL57) của Chi cục THADS huyện B, tỉnh Bình Phước (nay là THADS tỉnh Đ-Phòng THADS khu vực 12) xác định: “*chưa thực hiện việc kê biên*” nhưng bản án sơ thẩm lại xác định: “*tài sản chuyển nhượng đang bị kê biên để bảo đảm thi hành án*” để từ đó đưa cơ quan THADS tham gia tố tụng với tư cách người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan là không đúng; Tuy nhiên, như nhận định trên hợp đồng chuyển nhượng đất ngày 17/5/2022 không vô hiệu nên vi phạm, thiếu sót này của cấp sơ thẩm là không nghiêm trọng, ảnh hưởng không lớn đến quyền lợi của đương sự nên chỉ cần yêu cầu cấp sơ thẩm nghiêm túc rút kinh nghiệm.

Thực tế các bên chuyển nhượng đã nhận đất và nhận đủ tiền là ngày 17/5/2022 trước khi THADS huyện B, tỉnh Bình Phước có văn bản tạm ngừng giao dịch là hơn 4,5 tháng và trước khi TAND huyện Bù Đăng, tỉnh Bình Phước (nay là TAND khu vực 12 - Đồng Nai) áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời và ban hành Quyết định công nhận sự thỏa thuận giữa bà H1 với bà L là hơn 05 tháng, thậm chí trước khi bà H1 khởi kiện vào ngày 19/10/2023 (BL78) là 01 năm 05 tháng 02 ngày. Do đó, tại thời điểm chuyển nhượng thì bà L chưa có nghĩa vụ phải thi hành án nên việc chuyển nhượng trên không phải nhằm mục đích trốn tránh nghĩa vụ thi hành án.

Như vậy, Tòa sơ thẩm xác định hợp đồng chuyển nhượng chứng thực số 472 ngày 18/5/2022 vô hiệu do giả tạo là đúng (nhưng không phải giả tạo do cầm cố mà giả tạo về giá) nhưng lại xác định quan hệ bản chất và giải quyết quan hệ bản chất không đúng nên cần sửa lại việc xác định quan hệ bản chất và giải quyết quan hệ bản chất nên kháng cáo của nguyên đơn có căn cứ chấp nhận 1 phần: Tuyên không chấp nhận 1 phần kháng cáo của nguyên đơn, giữ nguyên quyết định bản án sơ thẩm về việc tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng công chứng số 472 ngày 18/5/2022 là vô hiệu do giả tạo. Chấp nhận 1 phần kháng cáo của nguyên đơn, sửa 1 phần bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận 1 phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn công nhận hiệu lực giao dịch bản chất là hợp đồng chuyển nhượng ngày 17/5/2022 (giấy bán đất nền).

[3] Án phí dân sự phúc thẩm: Nguyên đơn bà H không phải chịu án phí theo quy định.

[4] Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai tại phiên tòa phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận.
Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, sửa đổi bổ sung năm 2025;

Chấp nhận một phần kháng cáo của nguyên đơn bà Nguyễn Thị Bích H;

Sửa một phần Bản án dân sự sơ thẩm số 29/2025/DS-ST ngày 19/9/2025 của Tòa án nhân dân khu vực 12 – Đồng Nai.

- Căn cứ vào các Điều 122, 124, 131 Bộ luật dân sự 2015; Điều 188 Luật Đất đai năm 2013.

- Căn cứ vào khoản 3, điều 26, điểm a, khoản 1, Điều 35, điểm a, khoản 1, Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự, Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2025.

- Căn cứ Nghị quyết số 326/2016/NQUBTVQH 14 ngày 30/12/2016 về án phí, lệ phí của Tòa án.

[1] Không chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn đối với bị đơn về việc yêu cầu công nhận có hiệu lực "Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất", được chứng thực chứng thực số: 472, quyển số 01/2022 - SCT/HĐ,GD, ngày 18/05/2022 tại UBND xã B, huyện B, tỉnh Bình Phước (nay là UBND xã B, tỉnh Đồng Nai) giữa vợ chồng ông Nguyễn Đình C1 (đã chết), bà Nguyễn Thị Bích H với bà Nguyễn Thị L.

Tuyên "Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất" được chứng thực số: 472, quyển số 01/2022 - SCT/HĐ,GD, ngày 18/05/2022 tại UBND xã B, huyện B, tỉnh Bình Phước (nay là UBND xã B, tỉnh Đồng Nai) giữa vợ chồng ông Nguyễn Đình C1 (đã chết) bà Nguyễn Thị Bích H với bà Nguyễn Thị L là vô hiệu.

[2] Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn đối với bị đơn về việc yêu cầu Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất số 526, tờ bản đồ số 6, diện tích 2088,5m², tọa lạc tại thôn F, xã B, huyện B, tỉnh Bình Phước (nay là xã B, tỉnh Đồng Nai) số sổ CL 783808, sổ vào sổ cấp GCN CS 02328, do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B (nay là Sở nông nghiệp và môi trường tỉnh Đ) cấp ngày 15/3/2018 cấp cho bà Nguyễn Thị L giữa vợ chồng ông Nguyễn Đình C1 (đã chết), bà Nguyễn Thị Bích H với bà Nguyễn Thị L vào ngày 17/5/2022.

Bà Nguyễn Thị Bích H có quyền liên hệ cơ quan chức năng đăng ký biến động đối với thửa đất số 526, tờ bản đồ số 6, diện tích 2088,5m², tọa lạc tại thôn F, xã B, huyện B, tỉnh Bình Phước (nay là xã B, tỉnh Đồng Nai)

[3] Về án phí dân sự sơ thẩm: Yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được Tòa án chấp nhận một phần nên nguyên đơn bà Nguyễn Thị Bích H không phải nộp số tiền án phí dân sự không có giá ngạch.

Chi cục thi hành án dân sự huyện Bù Đăng, tỉnh Bình Phước (nay là Thi hành án dân sự tỉnh Đ-Phòng thi hành án dân sự khu vực 12) hoàn trả cho bà Nguyễn Thị Bích H số tiền tạm ứng án phí đã nộp 300.000 đồng theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0009142 ngày 17/04/2024.

Bị đơn bà Nguyễn Thị L phải chịu án phí dân sự sơ thẩm 300.000 đồng.

Chi phí xác minh thẩm định 3.000.000 đồng và đo đạc 3.780.000 đồng do nguyên đơn đã nộp. Do yêu cầu của nguyên đơn được Tòa án chấp nhận nên bị đơn bà Nguyễn Thị L phải có nghĩa vụ trả cho lại nguyên đơn bà Nguyễn Thị Bích H số tiền 6.780.000 đồng.

[4] Án phí dân sự phúc thẩm: Thi hành án dân sự tỉnh Đ hoàn trả lại cho bà Nguyễn Thị Bích H số tiền 300.000 (ba trăm nghìn) đồng tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu tiền số 0029843 ngày 19/9/2025.

Các phần khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực thi hành 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 Đồng Nai;
- Tòa án ND KV12- Đồng Nai;
- VKSNDKV12- Đồng Nai;
- THADS tỉnh Đồng Nai;
- Phòng THADS KV 12 - Đồng Nai;
- Lưu: HSVA, TDS, Tổ HC-TP.

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

Lê Hồng Hạnh

