

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH ĐỒNG NAI**

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

Bản án số: 36/2026/DS-PT

Ngày 15 - 01- 2026

V/v tranh chấp về yêu cầu hủy hợp
đồng chuyển nhượng QSDĐ

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 Đinh Thị Quý Chi

Các Thẩm phán:

Ông Phạm Tiến Hiệp

Bà Đỗ Thị Nhung

- Thư ký phiên tòa: Nguyễn Thanh Minh - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai tham gia phiên tòa: Bà Trần Thị Loan - Kiểm sát viên.

Ngày 15 tháng 01 năm 2026, Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai xét xử công khai vụ án dân sự phúc thẩm thụ lý số 422/2025/TLPT-DS ngày 31/10/2025 về "Tranh chấp về yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất". Do Bản án dân sự sơ thẩm số 34/2025/DS-ST ngày 30 tháng 6 năm 2025 của Tòa án nhân dân huyện Vĩnh Cửu (nay là Tòa án nhân dân khu vực 3 - Đồng Nai) bị kháng cáo. Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 515/2025/QĐPT-DS ngày 14/11/2025, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Bà Phan Thị Ngọc T, sinh năm 1972; địa chỉ: Số nhà E, đường T, khu phố C, phường T, Thành phố Hồ Chí Minh. (có mặt)

2. Bị đơn: Ông Tạ Văn V, sinh năm 1976; địa chỉ: Tổ A, ấp B, xã L, huyện N, tỉnh Đồng Nai, nay là ấp B, xã P, tỉnh Đồng Nai (vắng mặt)

Người đại diện theo ủy quyền của ông V: Ông Đinh Công T1, sinh năm 1981; địa chỉ: 2, Khu phố E, phường T, thành phố B (nay là khu phố T, phường T), tỉnh Đồng Nai. Số điện thoại: 0945.220.568 (Theo Hợp đồng ủy quyền số chứng thực 85, quyển số 01/2023-SCT/HĐ,GD ngày 05/7/2023 của UBND phường Q, thành phố B, tỉnh Đồng Nai). (có mặt)

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

- Ông Lê Trung H, sinh năm 1973; địa chỉ: Ấp Ô, xã T, huyện V (nay là khu phố Ô, phường T), tỉnh Đồng Nai. (vắng mặt)

Người đại diện theo ủy quyền của ông Lê Trung H (từ ngày 25/6/2025): bà Hải Thị L, sinh năm 1987; nơi cư trú: tổ A, khu phố C, phường T, thành phố B (nay là phường T), tỉnh Đồng Nai; địa chỉ liên hệ: 132, T, khu phố B, phường T, thành phố B (nay là khu phố A, phường T), tỉnh Đồng Nai (Theo Hợp đồng ủy quyền số công chứng 02414 quyền số 03/2025TP/CC-SCC/HĐGD ngày 25/6/2025 của Văn phòng C1). (có mặt)

- Giáo hội Phật giáo Việt Nam tỉnh Đ; địa chỉ: Trụ sở C2, khu phố N, phường H, thành phố B, tỉnh Đồng Nai. (vắng mặt)

- Giáo hội Phật giáo Việt Nam huyện V; địa chỉ: Khu B, ấp B, xã B, huyện V, tỉnh Đồng Nai. (vắng mặt)

4. Người kháng cáo: người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lê Trung H.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

**** Theo đơn khởi kiện, các bản tự khai nguyên đơn và người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn ông Dương Lê P trình bày:***

Căn cứ Bản án số 02/DSPT ngày 05/01/2018 của TAND tỉnh Đồng Nai và Quyết định số 27/QĐ-CCTHA ngày 10/9/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Vĩnh Cửu thì ông Tạ Văn V – chủ doanh nghiệp tư nhân V1 phải có trách nhiệm thanh toán lại cho bà T số tiền 5.236.000.000 (năm tỷ hai trăm ba mươi sáu triệu) đồng và lãi suất chậm thi hành án. Sau khi bản án có hiệu lực pháp luật thi hành, bà T đã yêu cầu thi hành án. Sau khi cơ quan thi hành án có thẩm quyền xác minh, xác định ông V có tài sản để thi hành án là thửa đất số 56 tờ bản đồ số 45 xã T, huyện V, tỉnh Đồng Nai. Chi cục Thi hành án dân sự huyện Vĩnh Cửu, tỉnh Đồng Nai tiến hành xác minh, áp dụng biện pháp bảo đảm và ban hành Quyết định kê biên thửa đất số 56 tờ bản đồ số 45 xã T, huyện V, tỉnh Đồng Nai, thửa đất này có diện tích 907m² được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BU 155804, được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ cấp ngày 10/11/2015 cho ông Tạ Văn V. Khi tổ chức thi hành án có tranh chấp nên Chấp hành viên mời ông Tạ Văn V làm việc và ông trình bày ngày 04/6/2016 ông đã lập hợp đồng chuyển nhượng cho ông Lê Trung H nhưng chưa đăng ký làm thủ tục sang tên cho ông Lê Trung H. Để đảm bảo quyền lợi cho các bên đương sự và người liên quan, Chi cục Thi hành án dân sự huyện Vĩnh Cửu đã thông báo cho đương sự có quyền khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết. Bà T yêu cầu hủy Hợp đồng chuyển nhượng số 1404, quyền số 02/2016/TP/CC-SCC/HĐGD được Phòng C3 chứng thực ngày 04/6/2016. Không yêu cầu giải quyết hậu quả của hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

**** Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn là ông Đinh Công T1 trình bày:***

Ông Tạ Văn V và ông Lê Trung H có ký kết Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 1404, quyền số 02/2016/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 04/6/2016 của Phòng C3 giữa người chuyển nhượng quyền sử dụng đất ông Tạ Văn V và người nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất: ông Lê Trung H đối với diện tích 907m² thuộc thửa đất số 56 tờ bản đồ số 45 xã T, huyện V, tỉnh Đồng Nai, thửa

đất này được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BU 155804 ngày 10/11/2015 cho ông Tạ Văn V.

Ông đồng ý với trình bày của người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn là ông Dương Lê P. Đồng ý yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc hủy Hợp đồng chuyển nhượng số 1404, quyền số 02/2016/TP/CC-SCC/HĐGD được Phòng C3 chứng thực ngày 04/6/2016. Không yêu cầu giải quyết hậu quả của hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

**** Người đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lê Trung H là ông Nguyễn Duy B trình bày:***

Ông Tạ Văn V và ông Lê Trung H có ký kết Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 1404, quyền số 02/2016/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 04/6/2016 của Phòng C3 giữa người chuyển nhượng quyền sử dụng đất ông Tạ Văn V và người nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất: ông Lê Trung H đối với diện tích 907m² thuộc thửa đất số 56 tờ bản đồ số 45 xã T, huyện V, tỉnh Đồng Nai, thửa đất này được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BU 155804 ngày 10/11/2015 cho ông Tạ Văn V.

Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất này giữa ông Tạ Văn V và ông Lê Trung H là giả tạo. Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn: đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Không đề nghị giải quyết hậu quả của việc hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

**** Giáo hội Phật giáo Việt Nam tỉnh Đ:***

Nguồn gốc đất, quá trình sử dụng đất: quyền sử dụng đất và tài sản khác gắn liền với đất là của ông Lê Trung H (nguyên là Trụ trì Chùa T2) nhận chuyển nhượng từ ông Tạ Văn V theo hợp đồng chuyển nhượng số 1404 ngày 04/6/2016 được xác nhận hợp pháp ngay tỉnh tại Văn phòng C4.

Hợp đồng chuyển nhượng toàn bộ QSD thuộc thửa đất số 56 tờ bản đồ số 45 được tiến hành chuyển nhượng từ ông Tạ Văn V cho ông Lê Trung H vào ngày 04/6/2016 tại Văn phòng C4, bản chất giao dịch được thực hiện trước khi bản án có hiệu lực pháp luật, quyền tài sản và định đoạt của ông H kể từ ngày 04/6/2016. Ông H đã thực hiện thanh toán 100% giá trị của hợp đồng (mặc dù chưa sang tên) nhưng thuộc quyền sử dụng, sở hữu của ông Lê Trung H, vì vậy yêu cầu khởi kiện của bà T là không có căn cứ và cơ sở. Đề nghị TAND huyện Vĩnh Cửu bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà T.

Đồng thời, Ban Trị sự GHPGVN tỉnh Đ đã có văn bản giao cho Ban Trị sự GHPGVN huyện Vĩnh Cửu chính thức tiếp nhận, quản lý và điều hành Phật sự tại Chùa T2. Tài sản của Chùa T2 do Giáo hội Phật giáo Việt Nam tỉnh Đ định đoạt. Để đảm bảo quyền, lợi ích hợp pháp của Giáo H1, đề nghị:

- Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa Lê Trung H (nay là Ban Trị sự GHPGVN tỉnh Đ) và ông Tạ Văn V là hợp pháp.

- Công nhận quyền sử dụng đất thuộc quyền sở hữu, sử dụng hợp pháp của ông Lê Trung H đối với phần diện tích 907m² tại thửa đất số 56 tờ bản đồ số 45 xã T, huyện V, tỉnh Đồng Nai.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 34/2025/DS-ST ngày 30/6/2025 của Tòa án nhân dân huyện Vĩnh Cửu (nay là Tòa án nhân dân khu vực 3 - Đồng Nai) đã quyết định:

Chấp yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Phan Thị Ngọc T về việc “Tranh chấp về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” đối với bị đơn ông Tạ Văn V.

Hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 1404, quyền số 02/2016/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 04/6/2016 của Phòng C3 giữa người chuyển nhượng quyền sử dụng đất ông Tạ Văn V và người nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất: ông Lê Trung H đối với diện tích 907m² thuộc thửa đất số 56 tờ bản đồ số 45 xã T, huyện V, tỉnh Đồng Nai do vô hiệu.

Ngoài ra, Bản án còn tuyên nghĩa vụ chịu án phí, chi phí tố tụng; nghĩa vụ thi hành án và quyền kháng cáo của các đương sự theo quy định của pháp luật.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 10/7/2025 người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lê Trung H có đơn kháng cáo, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm hủy toàn bộ Bản án sơ thẩm để xét xử lại.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

- Người đại diện theo ủy quyền của ông Lê Trung H giữ nguyên kháng cáo, đề nghị Hội đồng xét xử hủy Bản án sơ thẩm.

- 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: Do Tòa án cấp sơ thẩm có một số vi phạm thủ tục tố tụng, xác minh thu thập chứng cứ chưa đầy đủ: không đưa Phòng Thi hành án khu vực 3 – Đồng Nai, Văn phòng C4, Chùa T2 vào tham gia tố tụng; chưa làm rõ mâu thuẫn trong lời khai giữa các đương sự và mâu thuẫn lời khai trong chính đương (lời khai ông V khi trình bày với cơ quan thi hành án và lời khai của người đại diện theo ủy quyền của ông V tại Tòa mâu thuẫn nhau; lời khai các bên mâu thuẫn với thực tế sử dụng đất) nên đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 3 Điều 308, Điều 310 Bộ luật tố tụng dân sự chấp nhận kháng cáo của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lê Trung H; hủy Bản án sơ thẩm, giao hồ sơ vụ án về cho Tòa án nhân dân khu vực 3 – Đồng Nai để giải quyết lại.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

Về tố tụng:

[1] Đơn kháng cáo của ông Lê Trung H được thực hiện trong hạn luật định, có nội dung và hình thức phù hợp với quy định tại các điều 271, 272 và 273 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 nên đủ điều kiện để xét xử theo thủ tục phúc thẩm.

Về nội dung tranh chấp:

[2] Trong suốt quá trình tố tụng, cả phía nguyên đơn, bị đơn và người liên quan đều thừa nhận: vào ngày ngày 04/6/2016, ông Tạ Văn V và ông Lê Trung H có ký kết Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, hợp đồng này được Phòng C3, quyền số 02/2016/TP/CC-SCC/HĐGD (sau đây gọi tắt là: hợp đồng chuyển nhượng số 1404) với nội dung cơ bản: ông Tạ Văn V đồng ý chuyển nhượng cho ông Lê Trung H quyền sử dụng diện tích đất 907m² thuộc thửa đất số 56, tờ bản đồ số 45, tọa lạc tại xã T, huyện V, tỉnh Đồng Nai, thửa đất này được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BU 155804 ngày 10/11/2015 cho ông Tạ Văn V (BL 37-39). Ngày 05/01/2018, ông V phát sinh nghĩa vụ phải hoàn trả cho bà T số tiền 5.236.000.000 đồng từ việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo Bản án số 02/2018/DS-PT ngày 05/01/2018 của Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai. Do bà T yêu cầu thi hành án, qua xác minh tài sản thi hành án của ông V, cơ quan thi hành án phát hiện ông V có thửa đất trên nhưng đã ký hợp đồng sang tên cho ông H nhưng chưa làm thủ tục sang tên. Sau khi được thông báo, vào ngày 25/10/2021 bà T có đơn khởi kiện ông V, yêu cầu Tòa án tuyên hợp đồng chuyển nhượng số 1404 giữa ông V và ông H vô hiệu, sau đó vào ngày 09/6/2022 bà T có Đơn sửa đổi bổ sung yêu cầu khởi kiện, yêu cầu Tòa án huỷ hợp đồng chuyển nhượng đất trên để có tài sản thi hành cho bà khoản tiền 5.236.000.000 đồng (BL 130). Căn cứ Điều 92 của Bộ luật tố tụng dân sự, đây là tình tiết, sự kiện được các bên thừa nhận nên không cần phải chứng minh.

[3] Xét kháng cáo của ông Lê Trung H, Hội đồng xét xử xét thấy: Tòa án cấp sơ thẩm tuyên huỷ hợp đồng chuyển nhượng đất số 1404 “do vô hiệu” vì cho rằng hợp đồng này là giả tạo, được ông V ký kết nhằm trốn tránh nghĩa vụ trả tiền cho bà T. Nhưng, xét việc Tòa án cấp sơ thẩm quyết định như trên là chưa đủ căn cứ vững chắc và việc giải quyết vụ án của Tòa án cấp sơ thẩm còn có những thiếu sót và vi phạm thủ tục tố tụng, như:

[4] Hồ sơ vụ án thể hiện lời trình bày của các đương sự có nhiều mâu thuẫn nhưng chưa được lấy lời khai, cho đối chất để làm rõ, cụ thể: tại “Biên bản về việc giải quyết việc thi hành án” do Chấp hành viên Chi cục Thi hành án huyện V lập lúc 09 giờ 20 phút ngày 25/11/2020, bị đơn ông V trình bày: “*Hiện tại thửa đất số 56 tờ số 45. Diện tích 907m², tọa lạc tại xã T, huyện V tôi đã chuyển nhượng cho ông Lê Trung H từ ngày 04/6/2016, thửa đất hiện nay thuộc của chùa T2.*”; người liên quan ông H cũng trình bày: “*Thửa đất số 56 tờ số 45 diện tích 907m² trước đây vào năm 2015 do tôi mua lại của ông Lý Thiệu P1. Về tiền mua đất là do phật tử của Chùa Đ, tại thời điểm đó để tiện cho việc giao dịch nên C đã nhờ ông V đứng tên trong hợp đồng chuyển nhượng. Do thửa đất này đang nằm trong khuôn viên đất của chùa, đang xin chủ trương quy hoạch đất tôn giáo, vì vậy tôi chưa làm thủ tục sang tên cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất....đây là tài sản của C.*” (BL

531). Thế nhưng, tại phiên tòa sơ thẩm ngày 21/5/2025 người đại diện theo ủy quyền của ông V đồng ý tuyên hợp đồng chuyển nhượng số 1404 vô hiệu. Người đại diện theo ủy quyền của ông H là ông Nguyễn Duy B thì cũng trình bày mâu thuẫn, thể hiện: tại Bản tự khai đề ngày 01/3/2022, ông B trình bày: *“Nguyên vào ngày 04 tháng 6 năm 2016 ông H có nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất hợp pháp từ ông Tạ Văn V...ông Lê Trung H hiện đang là trụ trì của Chùa T2mục đích của việc chuyển nhượng ...nhằm mở rộng khuôn viên nhà chùa và chuyển mục đích sử dụng thành đất tôn giáo, đất của nhà chùa nên từ năm 2016 đến nay ông H chưa làm thủ tục chuyển nhượng theo quy định”* và yêu cầu Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng giữa ông V với ông H, công nhận cho ông H được quyền sử dụng đất (BL 105-106); tại phiên tòa sơ thẩm ngày 16/01/2025 ông B khẳng định: *“phần đất này của Giáo hội Phật giáo”* (BL 469) nhưng, tại phiên tòa sơ thẩm ngày 21/5/2025 ông B lại trình bày: *“Tôi thống nhất với lời trình bày của nguyên đơn về việc tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng số 1404 ngày 04/6/2016 tại Văn phòng công chứng...vô hiệu”* (BL 632). Tương tự, người đại diện theo ủy quyền của bị đơn ông V là ông T1 cũng có mâu thuẫn trong lời khai: khi thì ông T1 trình bày: *“Vào ngày 04/6/2016 ông V có ký hợp đồng chuyển nhượng ...việc chuyển nhượng có hợp đồng công chứng theo quy định. Nay phía bà T yêu cầu tuyên bố hợp đồng trên vô hiệu thì tôi đồng ý”* (BL 634) nhưng tại phiên tòa ngày 21/5/2025, chính ông T1 cũng thừa nhận: *“Thực tế thì có giao đất cho ông H xây khuôn viên chùaLúc đó ông H là trụ trì chùa, đại diện cho chùa Đ1 ra nhận đất xây khuôn viên cho chùa”* (BL 630). Trên thực tế, năm 2021 ông H cũng từng khởi kiện ông V để yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng đất trên sau đó do ông không đóng tiền tạm ứng chi phí xem xét, thẩm định mà Tòa đình chỉ giải quyết vụ án. Tòa án cấp sơ thẩm căn cứ vào lời trình bày đồng ý tuyên hợp đồng vô hiệu tại phiên tòa sơ thẩm ngày 21/5/2025 trên của ông B để cho rằng người đại diện của ông H cũng thừa nhận hợp đồng chuyển nhượng là giả tạo và đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn để huỷ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 1404 do hợp đồng này vô hiệu mà chưa làm rõ vì sao ông T1, ông B lại trình bày mâu thuẫn với những người ủy quyền cho mình là ông V, ông H và mâu thuẫn với chính lời khai của mình trong quá trình tố tụng. Trong khi, hợp đồng chuyển nhượng số 1404 được ký kết trước thời điểm ông V bị buộc có trách nhiệm trả tiền cho bà T nhưng Tòa án cấp sơ thẩm không lấy lời khai, cho đương sự đối chất để làm rõ căn cứ nào để phía bị đơn đồng ý việc tuyên hợp đồng vô hiệu và làm rõ đây có phải là hợp đồng giả tạo nhằm giúp ông V trốn tránh nghĩa vụ trả nợ cho bà T hay không, nếu hợp đồng là giả tạo thì tại sao ông V lại giao đất cho ông H và đồng ý cho Chùa T2 sử dụng là chưa thu thập chứng cứ một cách đầy đủ, toàn diện.

[5] Liên quan đến Giáo hội Phật giáo: tại phiên tòa sơ thẩm ngày 16/01/2025, ông B khẳng định: *“phần đất này của Giáo hội Phật giáo”* (BL 469). Tại Văn bản ghi ý kiến ngày 14/10/2024, Giáo hội P (sau đây gọi tắt là: GHPGVN) tỉnh Đồng Nai cũng cho rằng: *“Hiện nay toàn bộ diện tích đất nằm trọn trong khuôn viên của Chùa T2 và tất cả phần đất này từ trước đến nay đều thuộc đất GHPGVN do Ban trị sự GHPGVN tỉnh Đ định đoạt tài sản, trực tiếp quản lý, sử dụng là Chùa Từ Đức theo quy định của Giáo luật... đề nghị Tòa án giải quyết công nhận hợp đồng*

chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Lê Trung H (nay là Ban trị sự GHPG tỉnh Đ và ông Tạ Văn V” (BL 425). Trong khi, bản ý kiến này được lập ngày 14/10/2025 nhưng hồ sơ vụ án lại thể hiện vào ngày 15/01/2024 ông H đã bị GHPG tỉnh Đ ban hành Quyết định số 20/QĐ-BTS bãi bỏ tư cách tu sĩ thuộc GHPGVN (BL 384). Dù vậy, Tòa án cấp sơ thẩm cũng không làm rõ thời điểm GHPGVN tỉnh Đ có văn bản ghi ý kiến trên thì ông H còn giữ chức vụ gì hoặc còn sinh hoạt trong Chùa T2 hay trong Giáo hội Phật giáo tỉnh Đ hay không? Nếu ông H không còn là tu sĩ hay người có chức vụ trong Giáo hội thì vì sao Giáo hội lại có ý kiến như trên? Đồng thời, làm rõ phần đất trên là của cá nhân ông H nhận chuyển nhượng và hiến tặng cho C hay ông H đại diện cho C đứng ra nhận chuyển nhượng.

[6] Tòa án cấp sơ thẩm cũng có vi phạm trong việc xác định người tham gia tố tụng: Chi cục Thi hành án dân sự huyện Vĩnh Cửu (nay là Phòng thi hành án dân sự khu vực 3- Đồng Nai) là cơ quan đã ban hành Quyết định cưỡng chế kê biên thửa đất số 56 (BL 524); lời khai của ông P1 (đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn), lời khai của ông H, ông B, ông T1 cũng như của Ban trị sự GHPG tỉnh Đ và Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ đều thể hiện nay diện tích đất tranh chấp nằm trong khuôn viên Chùa T2. Như vậy, việc giải quyết vụ án có liên quan đến quyền và lợi ích của Phòng thi hành án dân sự khu vực 3- Đồng Nai và Chùa T2 nhưng Tòa án cấp sơ thẩm không đưa các cơ quan, tổ chức này vào tham gia tố tụng với tư cách người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là chưa đầy đủ.

[7] Mặc dù chưa thu thập đủ chứng cứ để khẳng định hợp đồng chuyển nhượng lập ngày 04/6/2016 giữa ông V và ông H được ký kết để giúp ông V trốn tránh nghĩa vụ trả tiền cho bà T. Tại Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ lại thể hiện phần đất tranh chấp hiện có một số tài sản không phải do ông V tạo dựng gồm: hàng rào, trụ cổng, cổng, tường rào và một số cây trồng, khi đã tuyên hợp đồng này vô hiệu, khẳng định đất vẫn thuộc quyền sử dụng của ông V nhưng Tòa án cấp sơ thẩm lại không xác minh làm rõ ai là người tạo dựng những tài sản trên, ý kiến và yêu cầu của họ thế nào đối với các tài sản này mà lại cho rằng do các bên không yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu cũng là giải quyết chưa toàn diện, việc thi hành Bản án sau này sẽ gặp khó khăn.

[8] Do Tòa án cấp sơ thẩm có những vi phạm thủ tục tụng và việc thu thập chứng cứ và chứng minh chưa được thực hiện đầy đủ mà tại phiên tòa phúc thẩm không thể thực hiện bổ sung được nên cần huỷ Bản án sơ thẩm, giao hồ sơ về cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại theo thủ tục chung. Kháng cáo của ông H có cơ sở nên được chấp nhận.

[9] Án phí dân sự sơ thẩm và chi phí tố tụng: sẽ được xem xét khi vụ án được giải quyết lại.

[10] Án phí dân sự phúc thẩm: do kháng cáo của ông H được chấp nhận nên ông H không phải chịu.

[11] Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát là có căn cứ nên được Hội đồng xét xử chấp nhận.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 3 Điều 308, Điều 310 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Chấp nhận kháng cáo của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lê Trung H;

Hủy Bản án dân sự sơ thẩm số 34/2025/DS-ST ngày 30 tháng 6 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực 3 - Đồng Nai; giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân khu vực 3 – Đồng Nai để giải quyết lại theo thủ tục sơ thẩm.

Án phí dân sự sơ thẩm và chi phí tố tụng: sẽ được xem xét khi vụ án được giải quyết lại.

Án phí dân sự phúc thẩm: Ông Lê Trung H không phải chịu. Phòng Thi hành án dân sự khu vực 3 - Đồng Nai hoàn trả cho ông H số tiền 300.000 (ba trăm nghìn) đồng tiền tạm ứng án phí ông H đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0001662 ngày 28/7/2025 (BL 710).

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

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Đồng Nai;
- TAND khu vực 3 - Đồng Nai;
- Phòng THADS khu vực 3 - Đồng Nai;
- Những người tham gia tố tụng;
- Lưu: hồ sơ vụ án, TDS, HCTP.

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

Đinh Thị Quý Chi