

**TÒA ÁN NHÂN DÂN  
TỈNH ĐỒNG NAI**

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

Bản án số: 235/2026/DS-PT

Ngày: 01/4/2026

V/v: “*tranh chấp yêu cầu công nhận  
hợp đồng CNQSD đất,  
yêu cầu huỷ và giải quyết hậu quả  
khi huỷ hợp đồng  
CNQSD đất, tranh chấp hợp đồng vay  
tài sản*”

**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:* Ông Trần Nam Phương

*Các Thẩm phán:* Ông Nguyễn Xuân Quang;

Ông Nguyễn Đình Trung.

**- Thư ký phiên tòa:** Bà Phạm Linh Giang – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai.

**- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai tham gia phiên tòa:** Bà Nguyễn Hoàng Thế Anh – Kiểm sát viên.

Ngày 01 tháng 4 năm 2026, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 471/2025/TLPT-DS ngày 10/11/2025 về việc: “*Tranh chấp yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, yêu cầu huỷ và giải quyết hậu quả khi huỷ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, tranh chấp hợp đồng vay tài sản*”. Do bản án sơ thẩm số: 39/2025/DS-ST ngày 27 tháng 6 năm 2025 của Tòa án nhân dân thành phố Long Khánh, tỉnh Đồng Nai (nay là Tòa án nhân dân khu vực 4-Đồng Nai) bị kháng cáo. Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 140/2025/QĐXX-PT ngày 09/02/2026, Quyết định hoãn phiên tòa số: 220/2026/QĐ-PT ngày 09/3/2026 giữa các đương sự:

**- Nguyên đơn:**

1. Ông **Nguyễn Xuân H**, sinh năm 1961.

Địa chỉ: 3 N, phường X, thành phố L (nay là phường L), tỉnh Đồng Nai.

2. Bà **Trần Thị Bích N**, sinh năm 1963.

Địa chỉ: C C đường A, phường L, thành phố T (nay là phường L), thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền của đồng nguyên đơn: Bà **Nguyễn Thị Bích N1**, sinh năm 1990. Địa chỉ: số C đường A, phường L, thành phố T (nay là phường L), thành phố Hồ Chí Minh.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho ông H, bà N: **Luật sư Nguyễn Thanh T**, thuộc Đoàn Luật sư tỉnh Đ; nơi làm việc: Công ty L; địa chỉ: 1, Bùi Trọng N2, khu phố B, phường T, tỉnh Đồng Nai.

- Bị đơn:

1. Ông **Nguyễn Văn K**, sinh năm 1951.

2. Bà **Mai Thị Trúc P**, sinh năm 1961.

Cùng địa chỉ: khu phố B, phường B, thành phố L (nay là phường B), tỉnh Đồng Nai.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà P: **Luật sư Nguyễn Thái H1**, thuộc Đoàn Luật sư tỉnh Đ; nơi làm việc: Công ty L1; địa chỉ: 4 đường C, phường L, tỉnh Đồng Nai.

*(Bà N1, ông T, bà P, ông H1 có mặt)*

## **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

### **1. Nội dung chính:**

*\* Theo đơn khởi kiện ngày 16/8/2023, đơn khởi kiện bổ sung ngày 06/01/2025, các lời khai bổ sung và tại phiên tòa sơ thẩm đồng nguyên đơn do chị Nguyễn Thị Bích ngọc làm đại diện trình bày:*

Ngày 19/01/2014, ông Hoà, bà Nga mua của bị đơn diện tích đất khoảng 2.500m<sup>2</sup> đất thuộc thửa 53 tờ 4 phường Bảo Vinh, trong đó có 100m<sup>2</sup> đất thổ cư với giá 188.000.000 đồng và đã giao đủ tiền cho bên bán. Hai bên làm giấy tay mua bán chứ chưa hoàn tất thủ tục hợp đồng chuyển nhượng theo quy định pháp luật. Bị đơn đã xác định ranh và bàn giao đất cho nguyên đơn quản lý từ ngày 19/01/2014 cho đến nay. Quá trình sử dụng nguyên đơn tạo dựng thêm các tài sản là hàng rào ở mặt tiền đất chuyển nhượng, hàng rào iữa đất chuyển nhượng và đất còn lại của bị đơn (làm khoảng năm 2021), khoan giếng, hệ tổng tưới, trồng thêm cây mít và măng cụt. Do nhiều lần yêu cầu bên bán hoàn tất thủ tục chuyển nhượng không được nên nguyên đơn khởi kiện.

Nay nguyên đơn yêu cầu Toà án công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký ngày 19/01/2014 giữa ông Nguyễn Xuân Hoà, bà Trần Thị Bích Nga với ông Nguyễn Văn Khanh, bà Mai Thị Trúc Phương đối với diện tích 2.496,9m<sup>2</sup> đất thuộc thửa 53 tờ 04 phường Bảo Vinh, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp

cho ông Nguyễn Văn Khanh và bà Mai Thị Trúc Phương (thể hiện trên bản vẽ số 4710 ngày 30/8/2022 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai chi nhánh Long Khánh là phần đất được giới hạn bởi các điểm 20, 21, 22, 33, 34, 20) đề nguyên đơn hoàn tất thủ tục chuyển nhượng sang tên giấy chứng nhận đất đối với diện tích đất chuyển nhượng.

Về yêu cầu phản tố của bị đơn, nguyên đơn xác định giữa hai bên không có việc ký hợp đồng chuyển nhượng đất nhằm che dấu hợp đồng vay tài sản do đó không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn về việc huỷ hợp đồng chuyển nhượng đất ký ngày 19/01/2014. Nếu Toà án chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn thì yêu cầu bị đơn phải hoàn trả cho nguyên đơn tiền chuyển nhượng đất 188.000.000 đồng và bồi thường thiệt hại do huỷ hợp đồng chuyển nhượng đất với số tiền 2.376.310.000 đồng.

Chứng cứ: tự khai; căn cước công dân, hợp đồng uỷ quyền, đơn xin miễn án phí, bản pho to giấy chuyển nhượng đất, văn bản thoả thuận + quyết định đình chỉ, bản sao giấy chứng nhận QSD đất, bản trích vẽ đất tranh chấp, đơn đề nghị không hoà giải đối thoại, đơn khởi kiện bổ sung, giấy xác nhận đề ngày 26/4/2014.

*\* Theo đơn khởi kiện ngày 16/8/2023, đơn khởi kiện bổ sung ngày 06/01/2025, các lời khai bổ sung và tại phiên toà sơ thẩm đồng nguyên đơn do chị Nguyễn Thị Bích ngọc làm đại diện trình bày:*

Ngày 19/01/2014, ông Hoà, bà Nga mua của bị đơn diện tích đất khoảng 2.500m<sup>2</sup> đất thuộc thửa 53 tờ 4 phường Bảo Vinh, trong đó có 100m<sup>2</sup> đất thổ cư với giá 188.000.000 đồng và đã giao đủ tiền cho bên bán. Hai bên làm giấy tay mua bán chứ chưa hoàn tất thủ tục hợp đồng chuyển nhượng theo quy định pháp luật. Bị đơn đã xác định ranh và bàn giao đất cho nguyên đơn quản lý từ ngày 19/01/2014 cho đến nay. Quá trình sử dụng nguyên đơn tạo dựng thêm các tài sản là hàng rào ở mặt tiền đất chuyển nhượng, hàng rào iữa đất chuyển nhượng và đất còn lại của bị đơn (làm khoảng năm 2021), khoan giếng, hệ tổng tưới, trồng thêm cây mít và măng cụt. Do nhiều lần yêu cầu bên bán hoàn tất thủ tục chuyển nhượng không được nên nguyên đơn khởi kiện.

Nay nguyên đơn yêu cầu Toà án công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký ngày 19/01/2014 giữa ông Nguyễn Xuân Hoà, bà Trần Thị Bích Nga với ông Nguyễn Văn Khanh, bà Mai Thị Trúc Phương đối với diện tích 2.496,9m<sup>2</sup> đất thuộc thửa 53 tờ 04 phường Bảo Vinh, giấy chứng nhận quyền sử

dụng đất cấp cho ông Nguyễn Văn Khanh và bà Mai Thị Trúc Phương (thể hiện trên bản vẽ số 4710 ngày 30/8/2022 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai chi nhánh Long Khánh là phần đất được giới hạn bởi các điểm 20, 21, 22, 33, 34, 20) đề nguyên đơn hoàn tất thủ tục chuyển nhượng sang tên giấy chứng nhận đất đối với diện tích đất chuyển nhượng.

Về yêu cầu phản tố của bị đơn, nguyên đơn xác định giữa hai bên không có việc ký hợp đồng chuyển nhượng đất nhằm che dấu hợp đồng vay tài sản do đó không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn về việc huỷ hợp đồng chuyển nhượng đất ký ngày 19/01/2014. Nếu Tòa án chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn thì yêu cầu bị đơn phải hoàn trả cho nguyên đơn tiền chuyển nhượng đất 188.000.000 đồng và bồi thường thiệt hại do huỷ hợp đồng chuyển nhượng đất với số tiền 2.376.310.000 đồng.

*\* Tại đơn phản tố ngày 28/5/2024, đơn phản tố bổ sung ngày 09/4/2025, các lời khai bổ sung bị đơn ông Nguyễn Văn Khanh và bà Mai Thị Trúc Phương trình bày:*

Khoảng năm 2009-2010, bị đơn vay của nguyên đơn 30.000.000 đồng, lãi suất 6%/tháng, không làm giấy tờ vay, trả tiền lãi được 01 năm thì vay thêm 30.000.000 đồng, cũng không làm giấy vay với mức lãi suất 6%/năm và tiếp trả lãi thêm được 01 thời gian nữa. Khoảng năm 2013, do không có khả năng trả lãi nữa nên nguyên đơn cộng dồn lãi vào gốc và chơi hụi dùm cho bị đơn, khi hốt hụi thì nguyên đơn tự trừ vào tiền lãi còn thiếu. Thời điểm vay tiền thì giữa hai bên không ký kết hợp đồng chuyển nhượng đất nhằm mục đích bảo đảm cho việc vay tiền.

Đến đầu năm 2014, nguyên đơn tính toán số tiền nợ là 188.000.000 đồng và yêu cầu trả tiền, do không có khả năng trả nên khi nguyên đơn đề nghị bị đơn bán đất để cân trừ nợ thì bị đơn đồng ý với mục đích để dừng tăng tiền lãi nữa. Hai bên lập giấy tay sang nhượng đất ký ngày 19/01/2014, nội dung bán cho nguyên đơn diện tích đất 2.500 m<sup>2</sup> trong đó có 100m<sup>2</sup> đất thổ cư với giá 188.000.000 đồng. Do muốn chuộc lại đất nên bị đơn không hoàn tất thủ tục chuyển nhượng đất, do điều kiện kinh tế khó khăn nên từ lúc bán đất cho đến nay bị đơn chưa thanh toán nợ vay để lấy lại đất cũng không khởi kiện đến cơ quan chức năng. Đồng thời tại thời điểm chuyển nhượng thì đất thửa 53 tờ 04 phường Bảo Vinh đang thế chấp tại ngân hàng để vay tiền.

Do đó bị đơn phản tố yêu cầu huỷ hợp đồng chuyển nhượng đất ký ngày 19/01/2014 giữa ông Nguyễn Xuân Hoà, bà Trần Thị Bích Nga với ông Nguyễn Văn Khanh, bà Mai Thị Trúc Phương đối với diện tích 2.496,9m<sup>2</sup> đất thuộc thửa 53 tờ 04 phường Bảo Vinh, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho ông Nguyễn Văn Khanh và bà Mai Thị Trúc Phương vì bị vô hiệu do là hợp đồng giả tạo và vi phạm điều cấm của pháp luật. Yêu cầu nguyên đơn trả lại cho bị đơn diện tích đất chuyển nhượng, bị đơn thanh toán cho nguyên đơn 50% giá trị các tài sản mà nguyên đơn tạo lập thêm trên đất theo giá trị của chứng thư thẩm định giá cụ thể là giếng khoan, hệ thống tưới, hàng rào 1-2, cây măng cụt, sây sấu riêng, 11 cây mít.

Yêu cầu Tòa án giải quyết về hợp đồng vay tài sản, bị đơn trả cho nguyên đơn số tiền nợ gốc 188.000.000 đồng và lãi suất 0,8%/năm tính từ ngày 19/01/2014 đến ngày 20/4/2020.

## **2. Quyết định của cấp sơ thẩm:**

*Tại Bản án dân sự sơ thẩm số: 39/2025/DS-ST ngày 27 tháng 6 năm 2025 của Tòa án nhân dân thành phố Long Khánh, tỉnh Đồng Nai (nay là Tòa án nhân dân khu vực 4 – Đồng Nai) đã xét xử:*

**Áp dụng:**

Căn cứ vào các điều 26, 35, 85, 87, 147, 228 Bộ luật tố tụng dân sự; các Điều 116, 129 Bộ luật dân sự năm 2015, Điều 718 Bộ luật Dân sự năm 2005; 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.

**Tuyên xử:**

- Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của đồng nguyên đơn ông Nguyễn Xuân H và bà Trần Thị Bích N về việc yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

- Không Chấp nhận toàn bộ yêu cầu phản tố của bị đơn ông Nguyễn Văn K, bà Mai Thị Trúc P về việc yêu cầu huỷ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, tranh chấp hợp đồng vay tài sản.

- Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký ngày 19/01/2014 giữa ông Nguyễn Xuân H, bà Trần Thị Bích N với ông Nguyễn Văn K, bà Mai Thị Trúc P đối với diện tích 2.496,9m<sup>2</sup> (trong đó có 100m<sup>2</sup> đất thổ cư) thuộc thửa 53 tờ 04 phường B, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CP 665838 cấp năm 2018 cho ông Nguyễn Văn K và bà Mai Thị Trúc P (thể hiện trên bản vẽ số 4710 ngày

30/8/2022 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đ chi nhánh L2 là phần đất được giới hạn bởi các điểm 35,36,37,22,3,41,18,19,35)

- Ông Nguyễn Xuân H và bà Trần Thị Bích N có nghĩa vụ liên hệ đến cơ quan chức năng có thẩm quyền để làm thủ tục đăng ký chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo bản án của Tòa án.

- Ông Nguyễn Văn K, bà Mai Thị Trúc P có trách nhiệm giao bản chính của giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số số CP 665838 cấp năm 2018 cho cơ quan chức năng có thẩm quyền để làm thủ tục đăng ký chuyển nhượng đất cho nguyên đơn, trường hợp ông K, bà P không giao giấy thì kiến nghị các cơ quan chức năng có thẩm quyền thu hồi để thực hiện việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo bản án của Tòa án.

- Buộc ông Nguyễn Văn K, bà Mai Thị Trúc P phải hoàn trả cho ông Nguyễn Xuân H, bà Trần Thị Bích N 58.000.000 (Năm mươi tám triệu) đồng tiền chi phí tố tụng. Kể từ khi có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (sau khi án có hiệu lực pháp luật), hàng tháng người phải thi hành án phải trả lãi đối với số tiền chậm trả tương ứng với thời gian chậm trả theo quy định với mức lãi suất quy định tại Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015.

**Ngoài ra án sơ thẩm còn tuyên về án phí, chi phí tố tụng và quyền kháng cáo.**

### **3. Kháng cáo:**

Ngày 23/7/2025, bị đơn ông Nguyễn Văn K và bà Mai Thị Trúc P kháng cáo yêu cầu sửa Bản án dân sự sơ thẩm theo hướng bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn, tuyên vô hiệu giấy sang nhượng đất ngày 19/01/2024 giữa bị đơn và ông Nguyễn Xuân H, bà Trần Thị Bích N đối với phần đất 2500m<sup>2</sup> thuộc thửa số 53, tờ bản đồ số 4 xã B, thị xã L (nay là phường B, tỉnh Đồng Nai), yêu cầu ông H, bà N trả lại diện tích đất 2500m<sup>2</sup> cùng tài sản trên đất. Bị đơn đồng ý thanh toán theo giá trị tại chứng thư thẩm định giá những tài sản ông H, bà N tạo lập, bị đơn đồng ý thanh toán lại số tiền chuyển nhượng mà thực chất là số tiền vay còn nợ ông H bà N và kể cả số tiền lãi.

### **4. Trình bày của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của đương sự tại phiên tòa:**

*Quan điểm của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bà Mai Thị Trúc P:*

Giấy sang nhượng quyền sử dụng đất lập năm 2014 không đáp ứng các nội dung cơ bản của một hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo quy định

pháp luật. Cụ thể, các bên không xác định được vị trí 300m<sup>2</sup> đất thổ cư cũng như không xác định rõ vị trí 100m<sup>2</sup> đất mà nguyên đơn nhận chuyển nhượng.

Về hình thức, giấy sang nhượng nêu trên không đáp ứng điều kiện về công chứng, chứng thực theo quy định nên không có giá trị pháp lý, do đó hợp đồng này là vô hiệu.

Đối với việc Tòa án cấp sơ thẩm sử dụng bản vẽ ngày 30/8/2022 làm căn cứ giải quyết vụ án, nhưng vụ án được thụ lý năm 2023 nhưng lại sử dụng tài liệu được lập từ năm 2022, cần xem xét việc thu thập và công khai chứng cứ này có đúng trình tự, thủ tục hay không.

Từ các căn cứ nêu trên, bị đơn đề nghị Hội đồng xét xử xem xét chấp nhận kháng cáo của bị đơn.

***Quan điểm của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho ông Nguyễn Xuân H và bà Trần Thị Bích N:***

Nội dung kháng cáo của bị đơn không đề cập đến vấn đề sử dụng bản vẽ mà chủ yếu xoay quanh việc không chấp nhận hợp đồng chuyển nhượng. Đối với bản vẽ được sử dụng trong hồ sơ, trước đây các bên không có ý kiến phản đối nên không thể xem đây là vi phạm nghiêm trọng về tố tụng.

Bị đơn không chứng minh được giao dịch chuyển nhượng là giả tạo.

Đối với giấy sang nhượng quyền sử dụng đất, nguyên đơn xác định văn bản này có đầy đủ thông tin của bên chuyển nhượng và bên nhận chuyển nhượng; bị đơn cũng đã trực tiếp xác nhận việc ký kết là hoàn toàn tự nguyện. Việc không xác định được cụ thể vị trí 100m<sup>2</sup> đất thổ cư là do tại thời điểm đó giấy chứng nhận quyền sử dụng đất không thể hiện rõ vị trí phần diện tích này, nên các bên không thể xác định cụ thể.

Ngoài ra, bị đơn nhiều lần thừa nhận trong các biên bản đối chất rằng từ năm 2014 đã giao đất cho nguyên đơn; bị đơn biết rõ nguyên đơn đã quản lý, sử dụng đất, xây dựng hàng rào, hệ thống tưới nhưng không có ý kiến phản đối.

Mặc dù hợp đồng chuyển nhượng chưa đảm bảo điều kiện về hình thức, nhưng bên nhận chuyển nhượng đã nhận đất, quản lý, sử dụng ổn định, ngay tình và không có tranh chấp trong thời gian dài thì giao dịch vẫn có thể được công nhận theo quy định pháp luật.

***5. Quan điểm của Kiểm sát Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai tại phiên tòa phúc thẩm:***

5.1. Về việc chấp hành pháp luật tố tụng: Từ khi thụ lý vụ án cũng như tại phiên tòa hôm nay, các đương sự đã thực hiện đúng các quy định tại các Điều 70, 71, 72 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

5.2. Quan điểm đối với vụ án:

Xét kháng cáo của bị đơn ông Nguyễn Văn K và bà Mai Thị Trúc P đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm giải quyết theo hướng sửa toàn bộ bản án sơ thẩm, không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn nhận thấy:

Bị đơn ông Nguyễn Văn K và bà Mai Thị Trúc P cho rằng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký ngày 19/01/2014 giữa các bên là hợp đồng giả tạo nhằm che giấu giao dịch vay tài sản, đồng thời cho rằng việc chuyển nhượng vi phạm điều cấm của pháp luật do thửa đất đang thế chấp tại ngân hàng nên đề nghị hủy hợp đồng chuyển nhượng, chấp nhận yêu cầu phản tố về hợp đồng vay tài sản. Tuy nhiên, theo tài liệu trong hồ sơ thể hiện ngày 19/01/2014 các bên có lập giấy tay chuyển nhượng diện tích khoảng 2.500m<sup>2</sup> đất thuộc thửa 53 tờ bản đồ số 04 phường B với giá 188.000.000 đồng, bên mua đã giao đủ tiền và bên bán đã bàn giao đất cho bên mua quản lý, sử dụng liên tục từ năm 2014 đến nay. Thực tế sử dụng đất thể hiện nguyên đơn đã đầu tư, xây dựng hàng rào, khoan giếng, lắp đặt hệ thống tưới, trồng thêm cây lâu năm, quản lý ổn định trong thời gian dài mà phía bị đơn không có hành vi ngăn cản, không khởi kiện yêu cầu hủy hợp đồng trong suốt gần 10 năm. Đây là những tình tiết khách quan thể hiện giao dịch chuyển nhượng đã được các bên tự nguyện thực hiện trên thực tế.

Đối với lập luận cho rằng hợp đồng chuyển nhượng là giả tạo nhằm che giấu giao dịch vay tài sản, bị đơn không cung cấp được chứng cứ chứng minh tại thời điểm ký giấy chuyển nhượng có sự thỏa thuận giả tạo giữa các bên. Các giấy tờ do bị đơn xuất trình về việc vay tiền, tính lãi, chơi hụi đều không thể hiện rõ nội dung vay, thời điểm vay, số tiền gốc, lãi cụ thể và không chứng minh được mối liên hệ trực tiếp giữa khoản vay với giao dịch chuyển nhượng đất ngày 19/01/2014. Bản thân bị đơn cũng thừa nhận việc vay tiền diễn ra từ các năm trước, đến đầu năm 2014 do không có khả năng trả nợ nên đồng ý bán đất để cầm trù nợ. Như vậy, nếu có quan hệ vay mượn trước đó thì việc các bên sau đó thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất để thanh toán nghĩa vụ là một giao dịch dân sự độc lập, không phải là hợp đồng giả tạo theo quy định của pháp luật.

Về việc thừa đất tại thời điểm chuyển nhượng đang thế chấp tại Ngân hàng, theo quy định tại Điều 718 Bộ luật Dân sự năm 2005, bên thế chấp được quyền chuyển nhượng quyền sử dụng đất nếu được bên nhận thế chấp đồng ý. Trong vụ án này, các bên chỉ lập giấy tay, chưa thực hiện thủ tục đăng ký sang tên nên giao dịch chưa làm phát sinh thay đổi chủ thể quyền sử dụng đất trên hồ sơ địa chính; đồng thời thực tế bị đơn vẫn tiếp tục thế chấp, giải chấp và được cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào năm 2018. Đến thời điểm xét xử sơ thẩm, thừa đất không còn đăng ký bảo đảm tại tổ chức tín dụng nào. Do đó, việc chuyển nhượng bằng giấy tay giữa các bên không làm ảnh hưởng đến quyền lợi của bên nhận thế chấp và không thuộc trường hợp giao dịch vô hiệu do vi phạm điều cấm của pháp luật.

Mặc dù hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa các bên vi phạm về hình thức do không được công chứng, chứng thực theo quy định, nhưng các bên đã thực hiện xong nghĩa vụ cơ bản của hợp đồng là giao tiền và giao đất; bên mua đã quản lý, sử dụng ổn định, đất đủ điều kiện tách thửa theo quy định của Ủy ban nhân dân tỉnh Đ tại thời điểm chuyển nhượng và thời điểm xét xử. Căn cứ Điều 129 Bộ luật Dân sự năm 2015, giao dịch dân sự vi phạm quy định về hình thức nhưng đã được thực hiện ít nhất hai phần ba nghĩa vụ thì theo yêu cầu của một bên, Tòa án công nhận hiệu lực của giao dịch đó. Việc Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn, công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 19/01/2014 là có căn cứ pháp luật và phù hợp thực tế.

Đối với yêu cầu phản tố về giải quyết hợp đồng vay tài sản, do bị đơn ông Nguyễn Văn K và bà Mai Thị Trúc P không chứng minh được sự tồn tại của hợp đồng vay với nội dung, số tiền, lãi suất cụ thể và không chứng minh được mối liên hệ giữa khoản vay với giao dịch chuyển nhượng đất nên Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu này là có cơ sở. Kháng cáo của bị đơn chỉ lặp lại nội dung đã trình bày tại cấp sơ thẩm, không cung cấp thêm chứng cứ mới làm thay đổi bản chất vụ án nên không có căn cứ để chấp nhận.

Từ những phân tích trên, đề nghị HĐXX:

Không chấp nhận kháng cáo của bị đơn ông Nguyễn Văn K và bà Mai Thị Trúc P.

Áp dụng khoản 1 Điều 308 BLTTDS giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 39/2025/DS-ST ngày 27/6/2025 của Tòa án nhân dân thành phố Long Khánh nay là Tòa án nhân dân khu vực 4 – Đồng Nai.

## NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

### [1] Về tố tụng:

- Đơn kháng cáo của bị đơn ông Nguyễn Văn K và bà Mai Thị Trúc P nộp trong thời hạn luật định, thuộc trường hợp miễn tạm ứng án phí theo đúng quy định của pháp luật nên được xem xét theo trình tự phúc thẩm.

- Về quan hệ tranh chấp và tư cách tham gia tố tụng: Cấp sơ thẩm xác định quan hệ pháp luật “Tranh chấp yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, yêu cầu huỷ và giải quyết hậu quả khi huỷ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, tranh chấp hợp đồng vay tài sản” và xác định những người tham gia tố tụng đúng, đầy đủ.

### [2] Về nội dung tranh chấp và kháng cáo:

Về yêu cầu kháng cáo của bị đơn đề nghị cấp phúc thẩm sửa toàn bộ bản án sơ thẩm, không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn:

#### **2.1. Về hiệu lực của Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất:**

- Theo tài liệu trong hồ sơ vụ án thể hiện ngày 19/01/2014 các bên có lập giấy tay chuyển nhượng diện tích khoảng 2.500m<sup>2</sup> đất thuộc thửa 53, tờ bản đồ số 04 tại phường B với giá 188.000.000 đồng, bên mua ông Nguyễn Xuân H, bà Trần Thị Bích N đã giao đủ tiền trong hợp đồng và bên bán ông Nguyễn Văn K, bà Mai Thị Trúc P đã bàn giao đất cho bên mua quản lý, sử dụng liên tục từ năm 2014 đến nay. Thực tế sử dụng đất thể hiện nguyên đơn đã đầu tư, xây dựng hàng rào, khoan giếng, lắp đặt hệ thống tưới, trồng thêm cây lâu năm, quản lý ổn định trong thời gian dài; bị đơn ông K, bà P biết nhưng không có hành vi ngăn cản, không khiếu nại đến chính quyền địa phương, không khởi kiện yêu cầu huỷ hợp đồng trong suốt gần 10 năm. Đây là những tình tiết khách quan thể hiện giao dịch chuyển nhượng đã được các bên tự nguyện thực hiện xong trên thực tế.

Mặc dù hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa các bên vi phạm về hình thức do không được công chứng, chứng thực theo quy định, nhưng các bên đã thực hiện xong nghĩa vụ cơ bản của hợp đồng là giao tiền và giao đất; bên mua đã quản lý, sử dụng ổn định, đất đủ điều kiện tách thửa theo quy định của Ủy ban nhân dân tỉnh Đ tại thời điểm chuyển nhượng và thời điểm xét xử. Căn cứ Điều 129 Bộ luật Dân sự năm 2015, giao dịch dân sự vi phạm quy định về hình

thức nhưng đã được thực hiện ít nhất hai phần ba nghĩa vụ thì theo yêu cầu của một bên, Tòa án công nhận hiệu lực của giao dịch đó. Việc Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn, công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 19/01/2014 là có căn cứ pháp luật và phù hợp thực tế.

Về việc thừa đất tại thời điểm chuyển nhượng đang thế chấp tại Ngân hàng Đ từ năm 2013 đến năm 2023, thì bị đơn liên tục thế chấp và xóa thế chấp; trong năm 2018 xóa thế chấp nhận sổ về làm thủ tục cấp đổi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, theo quy định tại Điều 718 Bộ luật Dân sự năm 2005, bên thế chấp được quyền chuyển nhượng quyền sử dụng đất nếu được bên nhận thế chấp đồng ý. Trong vụ án này, các bên chỉ lập giấy tay, chưa thực hiện thủ tục đăng ký sang tên nên giao dịch chưa làm phát sinh thay đổi chủ thể quyền sử dụng đất trên hồ sơ địa chính; đồng thời thực tế bị đơn vẫn tiếp tục thế chấp, giải chấp và được cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào năm 2018. Đến thời điểm xét xử sơ thẩm, thừa đất không còn đăng ký bảo đảm tại tổ chức tín dụng nào. Do đó, việc chuyển nhượng bằng giấy tay giữa các bên không làm ảnh hưởng đến quyền lợi của bên nhận thế chấp và không thuộc trường hợp giao dịch vô hiệu do vi phạm điều cấm của pháp luật.

Do vậy, có cơ sở để công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký ngày 19/01/2014 giữa ông Nguyễn Xuân H, bà Trần Thị Bích N với ông Nguyễn Văn K, bà Mai Thị Trúc P đối với diện tích 2.496,9m<sup>2</sup> (trong đó có 100m<sup>2</sup> đất thổ cư) thuộc thửa 53 tờ 04 phường B, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CP 665838 cấp năm 2018 cho ông Nguyễn Văn K và bà Mai Thị Trúc P (thể hiện trên bản vẽ số 4710 ngày 30/8/2022 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đ chi nhánh L2 là phần đất được giới hạn bởi các điểm 35,36,37,22,3,41,18,19,35).

Kháng cáo của bị đơn về việc yêu cầu sửa bản án sơ thẩm, không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn là không có căn cứ chấp nhận.

## **2.2. Về yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và giải quyết hậu quả của hợp đồng:**

Như đã nhận định tại phần “2.1”, Căn cứ Điều 129 Bộ luật Dân sự năm 2015, giao dịch dân sự vi phạm quy định về hình thức nhưng đã được thực hiện ít nhất hai phần ba nghĩa vụ thì theo yêu cầu của một bên, Tòa án công nhận hiệu lực của giao dịch đó, vì vậy yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất của bị đơn là không có căn cứ chấp nhận.

## **2.3. Về tranh chấp hợp đồng vay tài sản:**

Bị đơn cho rằng số tiền 188.000.000 đồng xuất phát từ hai bên thỏa thuận vay tiền từ khoảng năm 2009 đến 2013 chơi hụi đến năm 2014 nguyên đơn cộng dồn thành tiền nợ là 188.000.000 đồng, nhưng bị đơn không chứng minh được sự tồn tại của hợp đồng vay với nội dung, số tiền, lãi suất cụ thể và không chứng minh được mối liên hệ giữa khoản vay với giao dịch chuyển nhượng đất và phía nguyên đơn cũng không thừa nhận nên Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu này là có cơ sở. Vì vậy, không có căn cứ để chấp nhận kháng cáo của bị đơn về nội dung này.

[3] Quan điểm của Kiểm sát viên 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.

[4] Quan điểm của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn không phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên không được chấp nhận.

[5] Quan điểm của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn không phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên không được chấp nhận.

[6] Án phí:

Căn cứ khoản 2 Điều 148 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Nghị quyết số: 326/2016/NQ-UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý sử dụng án phí và lệ phí Tòa án;

Do kháng cáo không được chấp nhận nên người kháng cáo phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Bị đơn là người cao tuổi và có đơn xin miễn nộp án phí và được chấp nhận nên không phải chịu án phí theo quy định.

*Vì các lẽ trên:*

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng Dân sự;

Không chấp nhận kháng cáo của bị đơn ông Nguyễn Văn K và bà Mai Thị Trúc P, giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số : 39/2025/DS-ST ngày 27 tháng 6 năm 2025 của Tòa án nhân dân thành phố Long Khánh, tỉnh Đồng Nai (nay là Tòa án nhân dân khu vực 4 – Đồng Nai).

Căn cứ vào các điều 26, 35, 85, 87, 147, 228 Bộ luật tố tụng dân sự; các Điều 116, 129 Bộ luật dân sự năm 2015, Điều 718 Bộ luật Dân sự năm 2005; 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.

Tuyên xử:

- Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của đồng nguyên đơn ông Nguyễn Xuân H và bà Trần Thị Bích N về việc yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

- Không Chấp nhận toàn bộ yêu cầu phản tố của bị đơn ông Nguyễn Văn K, bà Mai Thị Trúc P về việc yêu cầu huỷ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, tranh chấp hợp đồng vay tài sản.

- Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký ngày 19/01/2014 giữa ông Nguyễn Xuân H, bà Trần Thị Bích N với ông Nguyễn Văn K, bà Mai Thị Trúc P đối với diện tích 2.496,9m<sup>2</sup> (trong đó có 100m<sup>2</sup> đất thổ cư) thuộc thửa 53 tờ 04 phường B, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CP 665838 cấp năm 2018 cho ông Nguyễn Văn K và bà Mai Thị Trúc P (thể hiện trên bản vẽ số 4710 ngày 30/8/2022 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đ chi nhánh L2 là phần đất được giới hạn bởi các điểm 35,36,37,22,3,41,18,19,35)

- Ông Nguyễn Xuân H và bà Trần Thị Bích N có nghĩa vụ liên hệ đến cơ quan chức năng có thẩm quyền để làm thủ tục đăng ký chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo bản án của Tòa án.

- Ông Nguyễn Văn K, bà Mai Thị Trúc P có trách nhiệm giao bản chính của giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CP 665838 cấp năm 2018 cho cơ quan chức năng có thẩm quyền để làm thủ tục đăng ký chuyển nhượng đất cho nguyên đơn, trường hợp ông K, bà P không giao giấy thì kiến nghị các cơ quan chức năng có thẩm quyền thu hồi để thực hiện việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo bản án của Tòa án.

- Buộc ông Nguyễn Văn K, bà Mai Thị Trúc P phải hoàn trả cho ông Nguyễn Xuân H, bà Trần Thị Bích N 58.000.000 (Năm mươi tám triệu) đồng tiền chi phí tố tụng.

Kể từ khi có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (sau khi án có hiệu lực pháp luật), hàng tháng người phải thi hành án phải trả lãi đối với số tiền chậm trả tương ứng với thời gian chậm trả theo quy định với mức lãi suất quy định tại Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015.

**2. Về án phí dân sự sơ thẩm:** Miễn án phí dân sự sơ thẩm cho ông Nguyễn Xuân H, bà Trần Thị Bích N và ông Nguyễn Văn K, bà Mai Thị Trúc P

Hoàn trả cho ông Nguyễn Xuân H, bà Trần Thị Bích N 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí do ông bà nộp (do ông H ký nộp) theo biên lai thu số 0007107 ngày 05/10/2023 tại Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Long Khánh.

3. Về án phí dân sự phúc thẩm: Bị đơn ông Nguyễn Văn K và bà Mai Thị Trúc P được miễn án phí dân sự phúc thẩm.

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

### **HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM**

**Thẩm phán**

**Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa**

**Nguyễn Đình Trung**

**Nguyễn Xuân Quang**

**Trần Nam Phương**