

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH ĐỒNG NAI**

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

Bản án số: **282/2026/DS-PT**

Ngày: 17 - 4 - 2026

V/v “*yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu*”

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 Nguyễn Thị Nga

Các Thẩm phán:

Bà Đinh Thị Quý Chi

Bà Lê Hồng Hạnh

- **Thư ký phiên tòa:** Bà Bùi Thị Duyên - Thư ký viên

- **Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai tham gia phiên tòa:**

Ông Phùng Đức Nam - Kiểm sát viên.

Trong ngày 17 tháng 4 năm 2026, 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 825/2025/DS-PT ngày 24/12/2025 về việc “*Yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu*”. Do Bản án dân sự sơ thẩm số 98/2025/DS-ST ngày 26 tháng 9 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực 10 - Đồng Nai. Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 290/2026/QĐXXPT-DS ngày 02 tháng 4 năm 2026, giữa các đương sự:

**Nguyên đơn:* Ông Nguyễn Quốc H, sinh năm 1980; Nơi cư trú: tổ A, ấp H, xã T, tỉnh Đồng Nai – có mặt.

**Bị đơn:* Ông Nguyễn Mậu L, sinh năm 1970 và Bà Lê Thị N, sinh năm 1973. Nơi cư trú: tổ C, ấp H, xã T, tỉnh Đồng Nai – bà N có mặt.

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

1. Ông Lê Văn K, sinh năm 1973 – có mặt.

2. Bà Nguyễn Thị B, sinh năm 1974 – xin vắng mặt.

3. Chị Nguyễn Thị Thùy D, sinh năm 1997 – có mặt.

Cùng cư trú: tổ C, ấp H, xã T, tỉnh Đồng Nai.

Người đại diện theo ủy quyền của ông K, bà B: Ông Nguyễn Ngọc T, sinh năm 1993; Địa chỉ: Khu phố X, phường B, tỉnh Đồng Nai - vắng mặt.

- Thi hành án dân sự tỉnh Đ (Phòng thi hành án dân sự khu vực 10 - Đồng Nai);
Địa chỉ: Thôn A, xã T, tỉnh Đồng Nai. Người đại diện theo pháp luật: Ông Hoàng Quý B1 - Chức vụ: Trưởng phòng - vắng mặt.

- Văn phòng C (nay là Văn phòng C1). Người đại diện: ông Tô Ngọc Đ;
địa chỉ: Quốc lộ A, khu phố P, phường B, tỉnh Đồng Nai - vắng mặt.

**Người làm chứng*: Bà Lê Thị M, sinh năm 1975 và ông Điều S, sinh năm 1979; Cùng địa chỉ: Tổ C, ấp H, xã T, tỉnh Đồng Nai - vắng mặt.

* *Người kháng cáo*: Nguyên đơn ông Nguyễn Quốc H

* *Người kháng nghị*: Viện trưởng viện kiểm sát nhân dân khu vực 10 – Đồng Nai;

NỘI DUNG VỤ ÁN:

* *Nguyên đơn ông Nguyễn Quốc H trình bày:*

Năm 2023 ông H có khởi kiện ông Nguyễn Mậu L và bà Lê Thị N về việc tranh chấp hợp đồng đặt cọc. Tại bản án số 68/2023/DSST ngày 27/10/2023 của Tòa án nhân dân huyện Hớn Quản, tỉnh Bình Phước đã tuyên buộc ông Nguyễn Mậu L và bà Lê Thị N có trách nhiệm trả lại cho ông H số tiền 600.000.000 đồng. Ghi nhận sự tự nguyện của ông Nguyễn Quốc H về việc giảm cho ông Nguyễn Mậu L và bà Lê Thị N số tiền 50.000.000 đồng. Sau khi cần trừ thì ông Nguyễn Mậu L và bà Lê Thị N phải trả cho ông H số tiền 550.000.000 đồng. Sau khi bản án có hiệu lực pháp luật, ông L và bà N không trả số tiền 550.000.000 đồng cho ông H. Nên ông H đã làm đơn gửi Chi cục thi hành án dân sự huyện Hớn Quản để yêu cầu thi hành án đối khoản tiền nói trên.

Sau khi tôi nộp đơn yêu cầu thi hành án tại Chi cục thi hành án dân sự huyện Hớn Quản để thụ lý giải quyết yêu cầu của ông H, ông H yêu cầu thi hành án đối với thửa đất số 07, tờ bản đồ số 58 (nay là tờ bản đồ số 62) có diện tích sử dụng là 7135,5m² tọa lạc tại ấp H, xã T, huyện H, tỉnh Bình Phước. Ông Nguyễn Mậu L và bà Lê Thị N chỉ còn tài sản duy nhất là thửa đất trên. Sau khi Chi cục thi hành án dân sự huyện Hớn Quản thụ lý giải quyết, Chi cục thi hành án huyện đã tiến hành xác minh thửa đất nói trên. Về tình trạng pháp lý của tài sản nêu trên; ngày 20/11/2023 thì hộ ông Nguyễn Mậu L, bà Lê Thị N đã lập đồng chuyển nhượng thửa đất nêu trên cho ông Lê Văn K và bà Nguyễn Thị B tại Văn phòng C, địa chỉ khu phố P, phường H, thị xã B, tỉnh Bình Phước. Hiện đã hoàn tất thủ tục chuyển nhượng và sang tên cho ông Lê Văn K và bà Nguyễn Thị B. Sau khi ông H nhận được Thông báo số 95/TB-CTHADS ngày ngày 21/6/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Hớn Quản, tỉnh Bình Phước. Việc chuyển nhượng tài sản của hộ ông Nguyễn Mậu L và bà Lê Thị N cho ông Lê Văn K và bà bà

Nguyễn Thị B nhằm mục đích tẩu tán tài sản và ngoài tài sản trên thì ông L bà N không còn tài sản nào khác để thi hành khoản nợ của ông H, làm ảnh hưởng trực tiếp đến quyền lợi của ông H. Do đó, ông H làm đơn khởi kiện ra Tòa án để yêu cầu giải quyết những vấn đề cụ thể như sau: Yêu cầu Tòa án tuyên vô hiệu Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Mậu L, bà Lê Thị N, chị Nguyễn Thị Thùy D với ông Lê Văn K, bà Nguyễn Thị B đối với thửa đất số 07, tờ bản đồ 58 diện tích 7135,5m² tọa lạc ấp H, xã T, huyện H, tỉnh Bình Phước nay là tỉnh Đồng Nai do Văn phòng C công chứng ngày 20/11/2023 là vô hiệu; Yêu cầu Tòa án kiến nghị cơ quan có thẩm quyền thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất DK 114831, cấp ngày: 12/01/2024, số vào sổ cấp GCN: CN 00274 cấp cho ông Lê văn K, bà Nguyễn Thị B. Ông H không yêu cầu toà án giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu

** Bị đơn ông Nguyễn Mậu L, bà Lê Thị N vắng mặt, tuy nhiên quá trình giải quyết vụ án tại cấp sơ thẩm ông L, bà N trình bày:*

Ông L, bà N và ông Nguyễn Quốc H không có quan hệ họ hàng gì mà chỉ quen biết ngoài xã hội, bà B là em gái ông L, ông K là em rể. Thửa đất số 07, tờ bản đồ 58 diện tích 7135,5m² tọa lạc ấp H, xã T, huyện H, tỉnh Bình Phước có nguồn gốc trước đây do ông L, bà N đứng tên. Tuy nhiên, năm 2014 vợ chồng ông L bà N đã chuyển nhượng cho ông K bà B và đã bàn giao đất cho ông K bà B, quản lý sử dụng đất, canh tác từ năm 2014 đến nay. Khi chuyển nhượng có làm giấy tay và chuyển nhượng với giá 430.000.000 đồng. Ông K, bà B đã trả hết số tiền 430.000.000 đồng. Do tin tưởng nhau và không hiểu biết nên khi chuyển nhượng năm 2014 chỉ làm giấy tay. Ngày 20/11/2023 vợ chồng ông L bà N cùng ông K, bà B ra Văn phòng công chứng Vũ Thị L1 làm hợp đồng chuyển nhượng đất để sang tên.

Nay ông Nguyễn Quốc H khởi kiện yêu cầu tuyên hủy Hợp đồng chuyển nhượng giữa Nguyễn Mậu L, bà Lê Thị N đã lập đồng chuyển nhượng thửa đất đối với thửa đất số 07, tờ bản đồ số 58 (nay là tờ bản đồ số 62) có diện tích sử dụng là 7135,5m² tọa lạc tại ấp H, xã T, huyện H, tỉnh Bình Phước cho ông Lê Văn K và bà Nguyễn Thị B đã ký ngày 20/11/2023 tại Văn phòng C, địa chỉ khu phố P, phường H, thị xã B, tỉnh Bình Phước.

Yêu cầu cơ quan có thẩm quyền thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DK 114831, số vào sổ cấp giấy chứng nhận CN 00274 đứng tên ông Lê Văn K1 và bà Nguyễn Thị B thì vợ chồng ông L, bà N không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của ông H do ông bà đã chuyển nhượng hợp pháp và đúng quy định. Giả sử Tòa án tuyên hợp đồng vô hiệu thì ông bà không yêu cầu Toà án giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lê Văn K, bà Nguyễn Thị B và người đại diện theo uỷ quyền là ông Nguyễn Ngọc T thống nhất trình bày:

Ngày 11/5/2014 vợ chồng ông Lê Văn K, bà Nguyễn Thị B có nhận chuyển nhượng của vợ chồng ông Nguyễn Mậu L, bà Lê Thị N thửa đất tọa lạc tại ấp H, xã T, huyện H, tỉnh Bình Phước; thửa đất số 07; tờ bản đồ s 58; diện tích 7135,5m² với giá chuyển nhượng là 430.000.000 đồng. Cũng trong ngày 11/5/2014 ông K, bà B đã thanh toán hết số tiền chuyển nhượng cho ông L, bà N và ông L, bà N đã giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, giao đất cho ông K, bà B canh tác từ đó cho đến nay không có tranh chấp với ai hay bị cơ quan có thẩm quyền nào lập biên bản xử lý. Tại thời điểm chuyển nhượng do ông K, bà B và ông L, bà N không am hiểu pháp luật nên hai bên có làm giấy mua bán đất “viết tay” đến ngày 20/11/2023 thì ông K, bà B cùng với ông L, bà N có đến Văn phòng C; địa chỉ: Số F - 63 N, KP. PhúTrung, P. H, TX. B, tỉnh Bình Phước để làm Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo đúng quy định pháp luật và được Văn phòng công chứng Vũ Thị L1 chứng nhận bằng Hợp đồng số: 11122, quyền số 01/2023TP/CC-SCC/HĐGD. Ngày 12/01/2024 ông K, bà B được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện H cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DK114831; Số vào sổ cấp GCN: CN 00274; diện tích 7.135,4m²; thửa đất số 07, tờ bản đồ số 62.

Hiện nay, ông Nguyễn Quốc H đang khởi kiện ông Nguyễn Mậu L, bà Lê Thị N ra TAND khu vực 10 - Đồng Nai yêu cầu:

Tuyên hủy Hợp đồng chuyển nhượng giữa Nguyễn Mậu L, bà Lê Thị N đã lập đồng chuyển nhượng thửa đất đối với thửa đất số 07, tờ bản đồ số 58 (nay là tờ bản đồ số 62) có diện tích sử dụng là 7135,5m² tọa lạc tại ấp H, xã T, huyện H, tỉnh Bình Phước cho ông Lê Văn K và bà Nguyễn Thị Thùy D đã ký ngày 20/11/2023 tại Văn phòng C, địa chỉ khu phố P, phường H, thị xã B, tỉnh Bình Phước; Yêu cầu cơ quan có thẩm quyền thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DK 114831, số vào sổ cấp giấy chứng nhận CN 00274 đứng tên ông Lê Văn K và bà Nguyễn Thị Thùy D.

Đối với các yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Quốc H thì ông K, bà B không đồng ý và đề nghị Toà án bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Quốc H. Giả sử Toà án tuyên hợp đồng vô hiệu thì không yêu cầu Toà án giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Thùy D trình bày:

Bà D là con ông L, bà N, gia đình bà có thửa đất số 07, tờ bản đồ 58 nay là tờ bản đồ 62 tọa lạc ấp H, xã T, tỉnh Đồng Nai chuyển nhượng từ năm 2014 cho ông Lê Văn K, bà Nguyễn Thị B. Tuy nhiên đến ngày 20/11/2023 ông L, bà N và

bà D mới ra Văn phòng công chứng để ký hợp đồng chuyển nhượng đất. Năm 2014 khi ký hợp đồng chuyển nhượng thì chỉ làm giấy tay. Bà D là con nên không giữ giấy này. Sau khi chuyển nhượng, ông K, bà B đã nhận đất canh tác quản lý sử dụng từ năm 2014 đến nay. Nay ông H khởi kiện ông L bà N thì bà D không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của ông H. Do công việc bận nên bà D xin vắng mặt khi Tòa án giải quyết, xét xử.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Văn phòng C (nay là Văn phòng C1) trình bày:

Ngày 20/11/2023, ông Nguyễn Mậu L, bà Lê Thị N, bà Nguyễn Thị Thùy D, ông Lê Văn K, bà Nguyễn Thị B đến tại Văn phòng C (nay là Văn phòng C1) yêu cầu công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất 7, tờ bản đồ số 62 (58 cũ), địa chỉ thửa đất: ấp H, xã T, huyện H, tỉnh Bình Phước. Bên chuyển nhượng là hộ ông Nguyễn Mậu L, bà Lê Thị N gồm những thành viên hộ gia đình sử dụng đất là ông Nguyễn Mậu L, bà Lê Thị N, bà Nguyễn Thị Thùy D. Bên nhận chuyển nhượng là ông Lê Văn K cùng vợ là bà Nguyễn Thị B. Sau khi Công chứng viên tiếp nhận, trực tiếp kiểm tra hồ sơ (bao gồm tra cứu thông tin ngăn chặn trên Cơ sở dữ liệu công chứng từ ngày 12/02/2008 đến ngày 20/11/2023 đối với nội dung tìm kiếm là số phát hành AL 645215 và chủ sử dụng là ông Nguyễn Mậu L, bà Lê Thị N: kết quả là không tìm thấy ngăn chặn) và xét thấy có đủ căn cứ để tiến hành công chứng. Người yêu cầu công chứng ghi phiếu yêu cầu công chứng. Công chứng viên giao chuyên viên soạn thảo hợp đồng, các bên đọc bản thảo và tiến hành ký trước mặt Công chứng viên. Bên chuyển nhượng ký tên, ghi họ tên, chữ đệm và điểm chỉ. Bên nhận chuyển nhượng ký tên, ghi họ tên, chữ đệm và điểm chỉ. Giấy tờ người yêu cầu công chứng xuất trình khi đến Văn phòng bao gồm: giấy tờ tùy thân, giấy tờ chứng minh nơi cư trú, giấy tờ chứng minh tài sản chuyển nhượng. Tất cả giấy tờ, tài liệu nêu trên là bản sao, sau khi các bên ký, ghi họ tên, chữ đệm, Công chứng viên đối chiếu các bản sao với bản chính. Công chứng viên ký và Văn phòng đóng dấu, phát hành hồ sơ số công chứng 11122, quyển số 01/2023TP/CC-SCC/HĐGD ngày 20/11/2023 theo quy định của pháp luật (Điều 41 Luật Công chứng năm 2014; Quyết định Ban hành Quy chế quản lý, cập nhật, khai thác và sử dụng cơ sở dữ liệu công chứng, chứng thực trên địa bàn tỉnh Bình Phước số 04/2022/QĐ-UBND của Ủy ban nhân dân tỉnh B ngày 27/01/2022); Như vậy, việc Văn phòng thực hiện công chứng hợp đồng chuyển nhượng ngày 20/11/2023 là hoàn toàn đúng theo quy định pháp luật. Văn phòng C1 kính đề nghị Tòa án xem xét. Văn phòng xin vắng mặt trong tất cả các buổi làm việc, hòa giải, xét xử đối với vụ án nêu trên, không yêu cầu hòa giải

và công khai chứng cứ. Kính đề nghị Tòa án xem xét bảo vệ văn bản công chứng đã được chứng đúng quy định pháp luật và xét xử theo quy định pháp luật.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Thi hành án dân sự tỉnh Đ (Phòng thi hành án dân sự khu vực 10- Đồng Nai) do ông Hoàng Quý B1 là đại diện trình bày:

Căn cứ Bản án số 68/2023/DS-ST ngày 27 tháng 10 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện Hớn Quản, tỉnh Bình Phước, đơn yêu cầu thi hành án ngày 27/12/2023 của ông Nguyễn Quốc H, Chi cục Thi hành án dân sự huyện Hớn Quản đã ban hành Quyết định thi hành án số 238/QĐ-CCTHADS ngày 04 tháng 01 năm 2024 cho thi hành đối với ông Nguyễn Mậu L - bà Lê Thị N, địa chỉ: ấp H, xã T, huyện H, tỉnh Bình Phước. Khoản phải thi hành: Ông Nguyễn Mậu L và bà Lê Thị N có trách nhiệm trả cho ông Nguyễn Quốc H số tiền 550.000.000 đồng (*Năm trăm năm mươi triệu đồng*) và lãi suất chậm thi hành án.

Qua quá trình xác minh điều kiện thi hành án của ông Nguyễn Mậu L và bà Lê Thị N thì ông L, bà N chỉ có 01 tài sản là: Quyền sử dụng thửa đất số 07, tờ bản đồ số 58 (nay là tờ bản đồ số 62), có diện tích sử dụng là 7135,5m², đất trồng cây lâu năm, giấy chứng nhận số AL 645215, sổ vào sổ cấp giấy chứng nhận: H-00954, địa chỉ thửa đất: ấp H, xã T, huyện B (nay là H), tỉnh Bình Phước, được UBND huyện B (nay là H), tỉnh Bình Phước cấp ngày 12/02/2008 cho hộ ông Nguyễn Mậu L, bà Lê Thị N.

Vào ngày 20/11/2023 hộ ông Nguyễn Mậu L, bà Lê Thị N đã lập hợp đồng chuyển nhượng thửa đất nêu trên cho ông Lê Văn K – bà Nguyễn Thị B tại Văn phòng công Vũ Thị L1, địa chỉ: số F N, khu phố P, phường H, thị xã B, tỉnh Bình Phước.

Ngày 05/12/2023 ông Nguyễn Mậu L thực hiện việc đăng ký biên động đất đai, tài sản gắn liền với đất tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện H.

Ngày 12/01/2024 Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện H cấp giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất, quyền sử dụng nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho ông Lê Văn K – bà Nguyễn Thị B theo giấy chứng nhận số DK 114831, sổ vào sổ cấp giấy chứng nhận CN 00274.

Do tài sản được thực hiện chuyển nhượng sau khi bản án có hiệu lực pháp luật và ông Nguyễn Mậu L, bà Lê Thị N không còn tài sản nào khác. Vì vậy, Chi cục Thi hành án dân sự huyện Hớn Quản đã căn cứ khoản 2 điều 75 Luật Thi hành án dân sự, được sửa đổi, bổ sung năm 2014, điểm a Khoản 1 Điều 24 Nghị định 152/2024/NĐ-CP sửa đổi bổ sung Nghị định 62/2015/NĐ-CP: *“Trường hợp có giao dịch về tài sản kể từ thời điểm bản án, quyết định có hiệu lực pháp luật nhưng đã hoàn thành việc chuyển quyền sở hữu, sử dụng thì Chấp hành viên không kê*

biên tài sản mà thực hiện theo quy định tại khoản 2 Điều 75 Luật Thi hành án dân sự và có văn bản thông báo cho các cơ quan, tổ chức, cá nhân có liên quan để phối hợp tạm dừng việc đăng ký, chuyển quyền sở hữu, sử dụng, thay đổi hiện trạng tài sản” thông báo cho các bên có quyền yêu cầu khởi kiện để yêu cầu cơ quan có thẩm quyền giải quyết tranh chấp liên quan đến tài sản của ông L, bà N.

- Chi cục Thi hành án dân sự huyện Hớn Quản, tỉnh Bình Phước nay là Phòng Thi hành án dân sự khu vực 10 – Đồng Nai đã ban hành Thông báo số 95/TB-CCTHADS ngày 21/6/2024 về việc yêu cầu khởi kiện gửi đến những cá nhân có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan. Trong quá trình Tòa án thụ lý giải quyết vụ việc, cơ quan Thi hành án dân sự cũng đã cung cấp đầy đủ tài liệu, văn bản có liên quan theo đúng quy định.

- Phòng Thi hành án dân sự Khu vực 10 – Đồng Nai đề nghị Tòa án nhân dân khu vực 10 – Đồng Nai xét xử vụ việc theo đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự và không yêu cầu Tòa án hòa giải, công khai chứng cứ.

Người làm chứng bà Lê Thị M vắng mặt tuy nhiên tại biên bản lấy lời khai ngày 03/12/2024 bà M trình bày:

Bà M và ông L, bà N, ông K, bà B không có quan hệ họ hàng gì mà chỉ là quen biết ngoài xã hội và chỉ là hàng xóm, bà M không quen biết ông H. Bà M là người có đất giáp ranh đất ông K, bà B. Trước năm 2014 thửa đất này đứng tên ông L, bà N. Năm 2014 đã chuyển nhượng cho ông K, bà B thửa đất số 7, tờ bản đồ 58 toạ lạc ấp H, xã T. Năm 2014 sau khi nhận chuyển nhượng đất thì ông K, bà B đã nhận đất và canh tác quản lý, sử dụng đất từ đó cho đến nay. Do công việc bận bịu nên bà M xin vắng mặt trong quá trình tòa án giải quyết.

Người làm chứng ông Điều S vắng mặt tuy nhiên tại biên bản lấy lời khai ngày 03/12/2024 ông S trình bày:

Ông S và ông L, bà N, ông K, bà B, ông H không có quan hệ họ hàng gì mà chỉ là quen biết ngoài xã hội. Ông S là người có đất và sinh sống gần đất ông K, bà B thửa đất số 7, tờ bản đồ 58 toạ lạc ấp H, xã T. Thửa đất này trước đây đứng tên ông L, bà N nhưng năm 2014 đã chuyển nhượng cho ông K, bà B thửa đất số 7, tờ bản đồ 58 toạ lạc ấp H, xã T. Năm 2014 sau khi nhận chuyển nhượng đất thì ông K, bà B đã nhận đất và canh tác quản lý, sử dụng đất từ đó cho đến nay. Do công việc bận nên ông S xin vắng mặt trong quá trình tòa án giải quyết.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 98/2025/DS-ST ngày 26 tháng 9 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực 10 - Đồng Nai quyết định:

1. Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Quốc H về việc: Yêu cầu tuyên vô hiệu Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Mậu L, bà Lê Thị N, chị Nguyễn Thị Thùy D với ông Lê

Văn K, bà Nguyễn Thị B đối với thửa đất số 07, tờ bản đồ 58 diện tích 7135,5 m² tọa lạc ấp H, xã T, huyện H, tỉnh Bình Phước (nay là xã T, tỉnh Đồng Nai) do Văn phòng công chứng Vũ Thị L1 công chứng số công chứng 11122, quyển số 01/2023TP/CC-SCC/HĐGD ngày ngày 20/11/2023; Không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn ông Nguyễn Quốc H về việc yêu cầu Tòa án kiến nghị cơ quan có thẩm quyền thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất DK 114831, cấp ngày 12/01/2024, số vào sổ cấp giấy chứng nhận: CN 00274 do Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai Hớn Quản cấp cho ông Lê Văn K, bà Nguyễn Thị B.

Ngoài ra, bản án còn tuyên về phần án phí và nghĩa vụ chịu chi phí tố tụng, nghĩa vụ thi hành án, quyền kháng cáo của các đương sự theo luật định.

Sau khi xét xử sơ thẩm ngày 06/10/2025 nguyên đơn ông Nguyễn Quốc H có đơn kháng cáo yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án theo hướng chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đề ngày 20/11/2023 giữa ông Nguyễn Mậu L, bà Lê Thị N và ông Lê Văn K, bà Nguyễn Thị B ký kết tại Văn phòng C vô hiệu

Yêu cầu Tòa án kiến nghị Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện H (nay là Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đ – Chi nhánh H1) thu hồi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DK 114831, số vào sổ cấp Giấy chứng nhận CN 00274 đứng tên ông Lê Văn K và bà Nguyễn Thị B.

Ngày 10/10/2025 Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân khu vực 10 – Đồng Nai Quyết định kháng nghị phúc thẩm số 02/QĐ-VKS-DS đối với Bản án số 98/2025/DS-ST ngày 26 tháng 9 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực 10 - Đồng Nai; Đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm huỷ bản án số 98/2025/DS-ST ngày 26 tháng 9 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực 10 - Đồng Nai; chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại theo quy định.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

- Nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và yêu cầu kháng cáo.
- Bị đơn ông L và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà B có đơn xin vắng mặt.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông K đồng ý Hội đồng xét xử tiếp tục xét xử với sự vắng mặt của người đại diện theo uỷ quyền Nguyễn Ngọc T, vì gia đình ông đã thống nhất huỷ uỷ quyền.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai thay đổi một phần Quyết định kháng nghị phúc thẩm số 02/QĐ-VKS-DS ngày 10/10/2025 của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân khu vực 10 – Đồng Nai và phát biểu quan điểm:

- Về việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán, Thư ký và Hội đồng xét xử: Kể từ ngày thụ lý vụ án và tại phiên tòa Thẩm phán, Thư ký và Hội đồng xét xử tuân thủ đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

- Về nội dung giải quyết vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 2 Điều 308, Điều 309 của Bộ luật tố tụng dân sự; chấp nhận một phần kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân khu vực 10 – Đồng Nai; chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn ông Nguyễn Quốc H. Sửa bản án dân sự sơ thẩm số 98/2025/DS-ST ngày 26 tháng 9 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực 10 - Đồng Nai theo hướng chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

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:

[1.1] Đơn kháng cáo của nguyên đơn làm trong thời hạn luật định, hình thức và nội dung phù hợp các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự; Kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân khu vực 10 – Đồng Nai có hình thức và nội dung đúng theo quy định tại các Điều 278, 279, 280 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

[2] Xét Kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân khu vực 10 – Đồng Nai, Hội đồng xét xử thấy rằng:

[2.1] Về xác định quan hệ pháp luật tranh chấp:

Căn cứ Thông báo số 95/TB- CCTHADS, ngày 21/6/2024 Chi cục THADS huyện H, tỉnh Bình Phước về việc người có nghĩa vụ thi hành án là vợ chồng ông L, bà N đã thực hiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất của mình cho bên thứ ba là em gái của ông L để tẩu tán tài sản, trốn tránh nghĩa vụ thi hành án và ông H với tư cách là người được thi hành án đã thực hiện làm đơn yêu cầu Tòa án tuyên bố giao dịch (hợp đồng) chuyển nhượng QSDĐ giữa hộ ông L, bà N và Nguyễn Thị Thùy D (con ông L, bà N) với vợ chồng em gái là bà Nguyễn Thị B, Lê Văn K vô hiệu nhằm đảm bảo thi hành bản án cho ông, ông H không tranh chấp HĐCNQSDĐ giữa vợ chồng ông L, bà N.

Yêu cầu khởi kiện của ông H là yêu cầu về dân sự được quy định khoản 9 Điều 27 của BLTTDS, ông H yêu cầu tuyên bố HĐCNQSDĐ vô hiệu nhưng Tòa án cấp sơ thẩm xác định quan hệ tranh chấp theo quy định tại khoản 3 Điều 26 của Bộ luật tố tụng dân sự và thụ lý giải quyết theo hướng xác định ông H tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là không đúng nên cần xác định lại quan hệ pháp luật tranh chấp là “Yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng

quyền sử dụng đất vô hiệu” theo quy định tại khoản 9 Điều 27 Bộ luật tố tụng dân sự mới phù hợp và đúng quy định của pháp luật.

Tòa án sơ thẩm xác định Phòng THADS khu vực 10 - Đồng Nai tham gia tố tụng với tư cách người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là không đúng, cần xác định lại là Cơ quan THADS tỉnh Đ mới đúng tư cách pháp lý của tổ chức tham gia tố tụng.

[2.2] Về nội dung tranh chấp: Hợp đồng CNQSDĐ số công chứng 11122, ngày 20/11/2023 của VPCC Vũ Thị L1 (nay là V) giữa ông L, bà N, bà D với vợ chồng bà B, ông K về việc chuyển nhượng thửa đất số 7, tờ bản đồ số 58 là không thể thực hiện nên ngày 04/12/2023 VPCC đã ban hành Văn bản sửa đổi, bổ sung HĐCNQSDĐ số 11653, theo đó sửa đổi một phần nội dung của HĐCNQSDĐ 11122 nêu trên từ chuyển nhượng QSDĐ “ thửa số 7, tờ bản đồ 58” thành chuyển nhượng đối với “Thửa đất số 7, tờ bản đồ 62 (58 cũ) và xác định Văn bản này là một bộ phận không thể tách rời của HĐCNQSDĐ được công chứng số 11122, quyền số 01/2023TP/CC-SCC/HĐGD được Văn phòng công chứng Vũ Thị L1 tỉnh Bình Phước chứng nhận ngày 20/11/2023”. Do đó, thời điểm hộ ông L chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà B, ông K tại Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 11122, sửa đổi bởi Văn bản số 11653 được xem là xác lập ngày 04/12/2023, sau ngày Bản án số 68/2023/DT-DS, ngày 27/10/2023 của TAND huyện Hớn Quản, tỉnh Bình Phước có hiệu lực pháp luật. Tuy nhiên, Tòa sơ thẩm lại nhận định: “Thời điểm các đương sự lập hợp đồng chuyển nhượng công chứng ngày 20/11/2023 trước thời điểm Bản án số 68/2023/DT-DS ngày 27/10/2023 của TAND huyện Hớn Quản có hiệu lực pháp luật” là nhận định không vô tư, thiếu khách quan. Đồng thời, Toà án cấp sơ thẩm cũng nhận định: “Thời điểm ngày 20/11/2023 các bên ra phòng công chứng để ký hợp đồng chính thức phục vụ cho việc sang tên nhằm mục đích đảm bảo tính pháp lý cho việc chuyển nhượng từ năm 2014”. Như vậy, Hợp đồng chuyển nhượng ngày 20/11/2023 chỉ “*nhằm mục đích đảo bảo tính pháp lý cho việc chuyển nhượng*”.

Trước yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc tuyên bố giao dịch giữa bị đơn với người thứ ba (bà B, ông K) vô hiệu thì bị đơn và bên thứ 3 đều cho rằng các bên đã thực hiện giao dịch chuyển nhượng vào ngày 11/5/2014 bằng giấy tay nhưng không cung cấp được bản gốc, không có giá trị chứng cứ chứng minh theo quy định khoản 1 Điều 95 BLTTDS; giữa hai bên không tranh chấp, một trong hai bên không ai yêu cầu Tòa án công nhận hiệu lực của giao dịch chuyển nhượng này nên lời trình bày của bị đơn cho rằng việc chuyển nhượng hợp pháp từ năm 2014 là không có cơ sở chấp nhận.

Ngoài ra, Toà án cấp sơ thẩm căn cứ vào biên bản xác minh ngày

03/12/2024 đối với ông Trần Văn L2 là Trưởng ấp H, xã T, tỉnh Đồng Nai cung cấp thông tin: “xác định có sự việc ông L, bà N chuyển nhượng đất cho ông K, bà B từ năm 2014, các bên giao đủ tiền và giao đất từ năm 2014. Tuy nhiên, tại “Giấy mua bán đất” ngày 11/5/2014 (bản phôtô) không thể hiện ai là người cung cấp, Toà án cấp sơ thẩm không thu thập bản chính giấy mua bán đất, trong nội dung giấy mua bán đất cũng không thể hiện có người làm chứng về việc mua bán và giao nhận tiền, chỉ có hai bên mua bán là vợ chồng ông L bà N và ông K bà B, trong giấy mua bán cũng không thể hiện ông L2 có chứng kiến việc mua bán đất và giao nhận tiền giữa vợ chồng ông L bà N và ông K bà B. Do đó, Toà án cấp sơ thẩm chỉ căn cứ vào thông tin của ông L2 cung cấp để xác định có việc chuyển nhượng từ năm 2014 là thiếu khách quan.

[3] Như đã phân tích trên, HĐCNQSDĐ ngày 20/11/2023 được xác lập sau ngày Bản án sơ thẩm số 68/2023/DT-DS, ngày 27/10/2023 của TAND huyện Hớn Quản, tỉnh Bình Phước (nay là TAND khu vực 10 - Đồng Nai) có hiệu lực pháp luật, bị đơn là người có nghĩa vụ thi hành bản án cho nguyên đơn nhưng bị đơn cố ý không thực hiện nghĩa vụ mà lại thực hiện hành vi chuyển nhượng tài sản duy nhất của mình cho em gái ruột là bà B và sau khi chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông K, bà B vẫn không dùng số tiền chuyển nhượng thanh toán (thi hành án) cho ông H theo nội dung quyết định của bản án phải thi hành.

Ngoài tài sản là thửa đất nói trên thì bà ông L, bà N không còn tài sản nào khác để đảm bảo nghĩa vụ thi hành án cho ông H. Do vậy, có căn cứ xác định giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 7, tờ bản đồ 62 (58 cũ) ngày 20/11/2023 và Văn bản sửa đổi, bổ sung HĐCNQSDĐ số 11653, theo đó sửa đổi một phần nội dung của HĐCNQSDĐ 11122 là giả tạo nhằm trốn tránh nghĩa vụ thi hành án theo quy định tại khoản 2 Điều 75 Luật THADS được hướng dẫn thi hành tại khoản 1 Điều 24 Nghị định số 62/2015/NĐ-CP ngày 18/7/2015; điểm 1 khoản 11 Điều 11 Nghị định số 33/2020/NĐ-CP ngày 17/3/2020 sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số .

Mặc dù Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ giữa ông L, bà N, bà D với vợ chồng bà B, ông K đã được VPCC Vũ Thị L1 (nay là VPCC A) chứng nhận nhưng lúc ký hợp đồng chuyển nhượng không có việc giao nhận tiền, bàn giao tài sản. Bản thân các ông bà L, N, D, B, K đều thừa nhận hợp đồng chuyển nhượng ký công chứng nói trên chỉ là hợp thức hóa cho việc các bên chuyển nhượng vào năm 2014.

Quá trình giải quyết, bên thứ 3 là bà B, ông K cho rằng nhận chuyển nhượng vào ngày 11/5/2014 nhưng không cung cấp được chứng cứ gốc, không cung cấp được chứng cứ chứng minh có việc nhận chuyển nhượng, cũng không có yêu cầu

độc lập đề nghị Tòa án công nhận hiệu lực của hợp đồng này, mà nếu có thì giao dịch này là giả tạo nên vô hiệu. Tuy nhiên, bản án sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông H là không phù hợp, xâm phạm nghiêm trọng đến quyền và lợi ích hợp pháp của ông H.

Do quá trình giải quyết tại cấp sơ thẩm phía ông K, bà B không yêu cầu xem xét giải quyết hậu quả pháp lý của giao dịch dân sự vô hiệu liên quan đến hợp đồng chuyển nhượng nói trên nên cần tách ra giải quyết bằng vụ án khác khi các bên có yêu cầu.

[4] Từ những phân tích và nhận định nêu trên, HĐXX xét thấy có căn cứ chấp nhận một phần Kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân khu vực 10 – Đồng Nai; chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn ông Nguyễn Quốc H; Sửa bản án dân sự sơ thẩm số 98/2025/DS-ST ngày 26 tháng 9 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực 10 - Đồng Nai theo hướng chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

[5] Án phí dân sự sơ thẩm và chi phí tố tụng: Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận nên bị đơn phải chịu án phí và các chi phí tố tụng theo quy định của pháp luật.

[6] Án phí dân sự phúc thẩm: Do kháng cáo của nguyên đơn được chấp nhận nên nguyên đơn không phải chịu.

[7] Quan điểm của Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai là có căn cứ được Hội đồng xét xử chấp nhận một phần.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 308, Điều 309 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, được sửa đổi, bổ sung năm 2025.

Chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn ông Nguyễn Quốc H;

Chấp nhận một phần Quyết định kháng nghị phúc thẩm số 02/QĐ-VKS-DS ngày 10/10/2025 của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân khu vực 10 – Đồng Nai

Sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 98/2025/DS-ST ngày 26 tháng 9 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực 10 - Đồng Nai.

Căn cứ các Điều 117, 122, 124, 131, 407 Bộ luật Dân sự năm 2015; Căn cứ các Điều 166, 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.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Quốc H về việc yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu. Cụ thể:

Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 11122, quyền số 01/2023TP/CC – SCC/HĐGD ngày 20/11/2023 và Văn bản sửa đổi, bổ sung hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 11653 ngày 04/12/2023 của Văn phòng C vô hiệu.

2. Hậu quả pháp lý của giao dịch dân sự vô hiệu liên quan đến hợp đồng chuyển nhượng nói trên sẽ được giải quyết bằng vụ án khác khi các bên có yêu cầu.

3. Kiến nghị Cơ quan có thẩm quyền về quản lý đất đai thu hồi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DK 114831 ngày 12/01/2024, số vào sổ cấp Giấy chứng nhận: CN 00274 do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện H cấp cho ông Lê Văn K và bà Nguyễn Thị B ngày 12/01/2024 để thực hiện các trình tự thủ tục theo quy định của pháp luật.

4. Án phí dân sự sơ thẩm: Bị đơn ông L, bà N phải chịu số tiền 300.000 (Ba trăm nghìn) đồng án phí dân sự sơ thẩm.

Nguyên đơn ông H không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm. Hoàn trả lại cho ông H số tiền tạm ứng án phí 300.000 đồng đã nộp theo biên lai thu số 0005509 ngày 24/10/2024 tại Chi cục thi hành án dân sự huyện Hớn Quản, tỉnh Bình Phước (nay là Thi hành án dân sự tỉnh Đ).

5. Chi phí tố tụng: Bị đơn ông L, bà N phải chịu 3.000.000đ (ba triệu đồng) chi phí xem xét thẩm định tại chỗ. Do số tiền trên nguyên đơn ông H đã nộp tạm ứng theo phiếu thu tại Tòa án cấp sơ thẩm nên ông L, bà N phải có nghĩa vụ hoàn lại cho ông H số tiền 3.000.000 đồng chi phí xem xét thẩm định tại chỗ.

6. Án phí dân sự phúc thẩm: Ông Nguyễn Quốc H không phải chịu; Hoàn trả cho ông H số tiền 300.000 (ba trăm nghìn) đồng tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0002331 ngày 06/10/2025 của Thi hành án dân sự tỉnh Đồng Nai (Phòng Thi hành án dân sự khu vực 10 - Đồng Nai).

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:

- VKSND tỉnh Đồng Nai;
- TAND khu vực 10- Đồng Nai;
- VKSND khu vực 10 – Đồng Nai;
- Thi hành án dân sự tỉnh Đồng Nai;
- Phòng THADS khu vực 10 – 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