

Bản án số: **345/2026/DS-PT**

Ngày: 15 - 5 - 2026

V/v “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, huỷ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất”

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ ĐỒNG NAI**

Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Đào Thị Kiều Vân

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Văn Nam

Bà Nguyễn Thị Lệ Trang.

Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Ngọc Ánh Nhi - Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Đồng Nai.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Đồng Nai tham gia phiên tòa: Bà Nguyễn Ngọc Lan - Kiểm sát viên.

Ngày 15 tháng 5 năm 2026, tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Đồng Nai xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 137/TBTL-TA ngày 10 tháng 3 năm 2026 về việc *“Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, huỷ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất”*.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 397/2025/DS-ST ngày 27 tháng 9 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực 1 - Đồng Nai bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 302/2026/QĐ-PT ngày 08/4/2026 và Quyết định hoãn phiên tòa số 388/QĐ-PT ngày 05/5/2026, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Bà Nguyễn Thị Ngọc T, sinh năm 1975;

Địa chỉ: A khu phố A, phường T, thành phố Đ.

Người đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn: Công ty L1.

Người đại diện theo pháp luật: Bà Lý Thị Ngọc H - Chức vụ: Giám đốc

Người đại diện tham gia tố tụng: Bà Thái Thị Quỳnh N, sinh năm 1984

Địa chỉ: số B, đường C, khu phố S, phường T, thành phố Đ.

- Bị đơn: Ông Nguyễn Trung D, sinh năm 1987

Địa chỉ: Số A đường D, khu phố G, phường T, thành phố B (nay là phường T), thành phố Đ.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Ông Phạm Văn H1, sinh năm 1985

2. Bà Đoàn Thị Phương T1, sinh năm 1985

Cùng địa chỉ: G khu phố H, thị trấn Đ, huyện Đ (nay là xã Đ), thành phố Đ.

3. Ông Lê Chí D1, sinh năm 1976

4. Bà Trần Thị Cẩm B, sinh năm 1977

Cùng địa chỉ: 1 tổ D, khu phố C, phường T, thành phố Đ

5. Văn phòng C

Địa chỉ: Số C L, phường T, thành phố Đ

6. Văn phòng đăng ký đất đai thành phố Đ

Đại diện theo uỷ quyền: Ông Đặng Văn L – Giám đốc Văn phòng Đ – Chi nhánh B1.

7. Văn phòng C1.

Địa chỉ: F đường V, phường T, thành phố Đ.

(Tại phiên tòa bà Thái Thị Quỳnh N, ông Nguyễn Trung D có mặt, các đương sự còn lại vắng mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo Bản án sơ thẩm

** Theo đơn khởi kiện và quá trình tham gia tố tụng, nguyên đơn trình bày:*

Vào tháng 02/2023, ông Nguyễn Trung D vay tôi số tiền 3.000.000.000đ (Ba tỷ đồng), sau đó ông D thanh toán cho tôi được số tiền 1.000.000.000đ (Một tỷ đồng) rồi ngưng không tiếp tục thanh toán nữa; Vì vậy tôi đã khởi kiện ông D tại Tòa án nhân dân thành phố Biên Hoà vào tháng 05/2024. Tháng 07/2024, trong quá trình Tòa án đang giải quyết vụ án, tôi được biết ông Nguyễn Trung D rao bán nhà, đất tại thửa đất số 99 tờ bản đồ số 32 phường T, thành phố B, tỉnh Đồng Nai; Đất đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DĐ 668278 do Sở tài nguyên và môi trường tỉnh Đ cấp ngày 05/5/2022, nhà chưa được công nhận trên đất; Nhà đất này ông D rao bán với giá từ 9 đến 11 tỷ đồng. Nhận thấy đây là hành vi tẩu tán tài sản, trốn tránh thực hiện nghĩa vụ trả nợ cho tôi, nên tôi có đơn yêu cầu Tòa án áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời cấm ông Nguyễn Trung D xác lập giao dịch mới liên quan đến quyền sử dụng đất nêu trên, tuy nhiên Tòa án không chấp nhận việc áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời.

Sau đó ông D đã thực hiện việc chuyển nhượng nhà đất trên cho ông Phạm Văn H1 và bà Đoàn Thị Phương T1 theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được Văn phòng C2 chứng nhận số: 12254, quyền số 09/2024 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 24/10/2024 chỉ với giá 1.600.000.000đ; Ông H1, bà T1 được Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DQ 747607 ngày 14/11/2024.

Ngày 18/02/2025 Toà án nhân dân thành phố Biên Hoà đưa vụ án ra xét xử và ban hành bản án số: 20/2025/DS-ST, bản án tuyên buộc ông Nguyễn Trung D phải có nghĩa vụ thanh toán cho tôi số tiền 2.774.000.000đ (trong đó tiền gốc là 2 tỷ, tiền lãi là 774.000.000đ). Ngoài ra bản án còn ghi nhận về phải thanh toán lãi chậm thi hành án. Ông Nguyễn Trung D không kháng cáo; Sau khi có bản án tôi đã có đơn yêu cầu thi hành án đối với bản án nêu trên; Ngày 14/4/2025 Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Biên Hòa cũng ban hành Quyết định số 564/QĐ-CCTHADS cho thi hành án đối với ông Nguyễn Trung D2. Tuy nhiên hiện nay ông D không còn bất kỳ tài sản nào để thi hành nghĩa vụ trả nợ cho tôi. Do quyền sử dụng đất của ông D hiện nay đã chuyển sang cho ông H1, bà T1 đứng tên, đồng thời ông D không còn tài sản nào khác để thi hành án cho tôi: Hợp đồng chuyển nhượng giữa ông D với vợ chồng ông H1, bà T1 là trái quy định pháp luật, có mục đích giúp ông D tẩu tán tài sản để trốn tránh nghĩa vụ thi hành án với tôi; Cụ thể như sau:

Ông Nguyễn Trung D là người đang có nghĩa vụ phải trả nợ cho tôi từ khoản vay năm 2023 và đã quá hạn thanh toán; khi tôi khởi kiện, ông D biết rõ việc này nhưng lúc đầu không chấp hành giấy triệu tập làm việc của Tòa án, nhằm gây khó khăn và kéo dài thời gian Tòa án giải quyết khoản nợ. Sau khi sang tên đất cho ông H1, bà T1 xong thì ông D mới đến Tòa án cung cấp lời khai xác nhận có nợ tôi số tiền gốc như tôi khởi kiện.

Như vậy, ông D biết được mình còn nghĩa vụ tài sản phải thanh toán và đang được Tòa án thụ lý giải quyết, nhưng vẫn cố tình tẩu tán tài sản bằng cách ký hợp chuyển nhượng cho người khác đứng tên tài sản duy nhất của mình.

Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký kết giữa ông D và ông H1 bà T1 chỉ ghi giá chuyển nhượng là 1.600.000.000 đồng. Tuy nhiên, trên thực tế nhà, đất này có giá trị từ 09 đến 11 tỷ; Giá này do chính ông D xác định khi rao bán trên mạng xã hội; Đồng thời, trước khi ký hợp đồng chuyển nhượng này, thì tài sản thế chấp tại ngân hàng TMCP Đ để đảm bảo cho khoản vay của ông D tại ngân hàng, ngân hàng đã thẩm định thửa đất có giá trị là 8.000.000.000đ;

Trên thửa đất số 99, tờ bản đồ 32 phường T mà ông D chuyển nhượng cho ông H1, bà T1 đứng tên có một căn nhà ba tầng kiên cố. Sau chuyển nhượng hiện vẫn do ông D quản lý, sử dụng. Quyền sở hữu nhà trên đất chưa được cơ quan có thẩm quyền cấp chứng nhận sở hữu công trình. Vì vậy, không có trong nội dung chuyển nhượng giữa ông D và ông H1, bà T1. Như vậy, tôi cho là đủ căn cứ để xác định Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa số 99, tờ bản đồ 32 phường T ký kết giữa ông Nguyễn Trung D và vợ chồng ông Phạm Văn H1 bà Đoàn Thị Phương T1 là trái pháp luật, vi phạm điều cấm.

Vì vậy, nay nguyên đơn yêu cầu Tòa án giải quyết: Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 99 tờ bản đồ số 32 phường T,

thành phố B, tỉnh Đồng Nai giao kết giữa ông Nguyễn Trung D và ông Phạm Văn H1, bà Đoàn Thị Phương T1 được Văn phòng C2 chứng nhận số 12254, quyền số 09/2024 TP/CC- SCC/HĐGD ngày 24/10/2024 là vô hiệu do vi phạm điều cấm của pháp luật nhằm trốn tránh nghĩa vụ với người thứ ba.

Trong quá trình Tòa án đang giải quyết tranh chấp thì ông H1, bà T1 chuyển nhượng thửa đất trên cho ông Lê Chí D1 và bà Trần Thị Cẩm B được Văn phòng công chứng Nguyễn Thị Kim T2 chứng nhận số 1876/2025/CCGD, ngày 25/7/2025. Giao dịch giữa ông H1, bà T1 với ông D1, bà B là vô hiệu do phát sinh khi đang có tranh chấp; Hiện nay ông D1 và bà B vẫn chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Nguyên đơn yêu cầu khởi kiện bổ sung đề nghị Tòa án xem xét giải quyết các vấn đề sau:

- Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số: DQ 747607, thửa đất số 99, tờ bản đồ số 32 có diện tích 79,3m² tại phường T, thành phố B (nay là phường T), tỉnh Đồng Nai do Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đ cấp ngày 14/11/2024 cho bà Đoàn Thị Phương T1 và ông Phạm Văn H1.

- Tuyên bố vô hiệu Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa đất số 99, tờ bản đồ số 32 có diện tích 79,3m² tại phường T, thành phố B (nay là phường T), tỉnh Đồng Nai giữa bên chuyển nhượng là bà Đoàn Thị Phương T1, ông Phạm Văn H1 với bên nhận chuyển nhượng là bà Trần Thị Cẩm B, ông Lê Chí D1 được Văn phòng công chứng Nguyễn Thị Kim T2 chứng nhận vào ngày 25/7/2025, có số công chứng 001876/2025/CCGD.

Nguyên đơn đã được Tòa án giải thích về hậu quả pháp lý của hợp đồng vô hiệu nhưng nguyên đơn không có yêu cầu hay đề nghị gì.

** Bị đơn ông Nguyễn Trung D trình bày:*

Tôi là chủ sử dụng Thửa đất số 99, tờ bản đồ số 32 có diện tích 79,3m² tại phường T, thành phố B (nay là phường T) tỉnh Đồng Nai. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số ĐĐ668278 do Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh Đ cấp ngày 05/5/2022 mang tên Nguyễn Trung D. Vào ngày 24/10/2024, tôi đã chuyển nhượng toàn bộ nhà và thửa đất này cho ông Phạm Văn H1 và bà Đoàn Thị Phương T1 – Hợp đồng chuyển nhượng được Văn phòng C. Hiện nay thửa đất này đã được ông H1, bà T1 làm thủ tục sang tên cho ông H1, bà T1 đứng tên trong giấy chứng nhận.

Theo nội dung Thông báo thụ lý vụ án số 706 ngày 23/6/2025 của Tòa án Biên Hoà thì tôi có ý kiến:

Nguyên đơn là bà Nguyễn Thị Ngọc T khởi kiện yêu cầu Tòa án: Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 99, tờ bản đồ số 32 phường T, thành phố B (nay là phường T) tỉnh Đồng Nai được giao kết giữa ông Nguyễn Trung D với ông Phạm Văn H1, bà Đoàn Thị Phương T1 được Văn phòng C

chứng nhận số 12254, quyền số 09/2024 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 24/10/2024 là vô hiệu do vi phạm điều cấm của pháp luật nhằm trốn tránh nghĩa vụ với người thứ 3.

Tôi không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn vì: Việc chuyển nhượng thửa đất nêu trên cho ông H1, bà T1 các bên đều thực hiện theo đúng quy định của pháp luật. Bản thân tôi khi chuyển nhượng thửa đất này thì tôi hoàn toàn không trốn tránh nghĩa vụ với bất kỳ ai.

+ Việc bà Nguyễn Thị Ngọc T khởi kiện bổ sung yêu cầu Toà án: Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số: DQ 747607 và Tuyên bố vô hiệu Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa đất số 99, tờ bản đồ số 32 có diện tích 79,3m² tại phường T, thành phố B (nay là phường T), tỉnh Đồng Nai giữa bên chuyển nhượng là bà Đoàn Thị Phương T1, ông Phạm Văn H1 với bên nhận chuyển nhượng là bà Trần Thị Cẩm B, ông Lê Chí D1 được Văn phòng công chứng Nguyễn Thị Kim T2 chứng nhận vào ngày 25/7/2025, có số công chứng 001876/2025/CCGD – tôi không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của bà T.

+ Việc ông Lê Chí D1 yêu cầu Toà án công nhận Hợp đồng chuyển nhượng giữa ông Phạm Văn H1, bà Đoàn Thị Phương T1 với ông Lê Chí D1 và bà Trần Thị Cẩm B thì tôi không có ý kiến gì. Vì tài sản thuộc quyền sử dụng định đoạt của ông H1, bà T1 thì họ muốn bán cho ai đó là quyền của họ. Tôi không có yêu cầu Toà án giải quyết vấn đề gì.

Trong vụ án này tôi không có yêu cầu phản tố hay bất cứ yêu cầu nào khác đối với các đương sự trong vụ án này. Khi làm việc tại Toà án tôi cũng được giải thích về hậu quả pháp lý của hợp đồng vô hiệu nhưng tôi không có yêu cầu giải quyết hậu quả pháp lý của hợp đồng vô hiệu.

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

1. Ông Phạm Văn H1, bà Đoàn Thị Phương T1 trình bày

Vợ chồng chúng tôi là chủ sử dụng thửa đất số 99, tờ bản đồ số 32 có diện tích 79,3m² tại phường T, thành phố B (nay là phường T) tỉnh Đồng Nai. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DQ747607 do Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đ cấp ngày 14/11/2024 mang tên Phạm Văn H1 và Đoàn Thị Phương T1. Vào ngày 25/7/2025, vợ chồng chúng tôi đã chuyển nhượng toàn bộ nhà và thửa đất này cho ông Lê Chí D1 và bà Trần Thị Cẩm B (Hợp đồng được công chứng hợp pháp vào ngày 25/7/2025 tại Văn phòng C1).

Nay nguyên đơn yêu cầu Toà án tuyên huỷ Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng tôi với ông Lê Chí D1 và bà Trần Thị Cẩm B thì chúng tôi không đồng ý.

Việc ông Lê Chí D1 yêu cầu Toà án công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng tôi với ông Lê Chí D1 và bà Trần Thị Cẩm B thì chúng tôi đồng ý với yêu cầu của ông D1. Sau khi ký hợp đồng chuyển nhượng nhà và thửa đất trên thì ông D1 đã giao đầy đủ tiền cho chúng tôi và chúng tôi đã bàn giao nhà và đất cho ông D1. Chúng tôi không có yêu cầu Toà án giải quyết vấn đề gì và cũng không yêu cầu giải quyết hậu quả pháp lý của hợp đồng vô hiệu (nếu có).

2. Ông Lê Chí D1 trình bày:

Ngày 25 tháng 07 năm 2025, tại Văn phòng C1 vợ chồng ông bà Phạm Văn H1 và Đoàn Thị Phương T1 đã ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất là căn nhà chưa hoàn công, cho vợ chồng ông D1, bà Trần Thị Cẩm B có diện tích 79,3m² thuộc thửa đất số 99 tờ bản đồ số 32 tọa lạc tại, phường T, thành phố B, tỉnh Đồng Nai (Nay là phường T, tỉnh Đồng Nai). Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DO 747607 do Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đ cấp ngày 14/11/2024, đứng tên vợ chồng ông bà Phạm Văn H1 và Đoàn Thị Phương T1.

Sau khi ký kết hợp đồng chuyển nhượng, vợ chồng ông đã hoàn thành việc thanh toán toàn bộ số tiền mua nhà, đất cho vợ chồng ông bà Phạm Văn H1 và Đoàn Thị Phương T1. Ông D1 cũng đã nộp hồ sơ xin chuyển quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đ – chi nhánh B1 để đăng ký biến động sang tên vợ chồng ông.

Cũng trong ngày 25/07/2025, vợ chồng ông bà Phạm Văn H1 và Đoàn Thị Phương T1 đã tiến hành bàn giao tài sản là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất là căn nhà chưa hoàn công cho vợ chồng ông với diện tích 79,3m² thuộc thửa đất số 99 tờ bản đồ số 32 tọa lạc tại, phường T, thành phố B, tỉnh Đồng Nai (Nay là phường T, tỉnh Đồng Nai).

Nhưng đến nay ông vẫn chưa đăng ký biến động tài sản này sang tên vợ chồng ông với lý do: tài sản này là tài sản đang tranh chấp trong vụ án dân sự giữa nguyên đơn: bà Nguyễn Thị Ngọc T và bị đơn: ông Nguyễn Trung D, cùng người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan là vợ chồng ông bà Phạm Văn H1 và Đoàn Thị Phương T1.

Nhận thấy, việc mua bán tài sản nêu trên giữa vợ chồng ông và vợ chồng ông bà Phạm Văn H1 và Đoàn Thị Phương T1, là ngay tình, minh bạch và hoàn toàn tuân thủ theo đúng quy định của pháp luật hiện hành, nên việc cho rằng tài sản nêu trên là tài sản đang tranh chấp trong vụ án dân sự, đã làm ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của vợ chồng ông.

Ông D có yêu cầu độc lập, đề nghị Tòa án xem xét giải quyết như sau:

Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất là căn nhà chưa hoàn công, đã ký kết giữa vợ chồng ông là bà Trần Thị Cẩm B - ông Lê Chí D1 và vợ chồng ông bà Phạm Văn H1, bà Đoàn Thị Phương T1, với diện tích 79,3m² thuộc thửa đất số 99 tờ bản đồ số 32 tọa lạc tại, phường T, thành phố B, tỉnh Đồng Nai (Nay là phường T, tỉnh Đồng Nai). Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DO 747607 do Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đ cấp ngày 14/11/2024, đứng tên vợ chồng ông bà Phạm Văn H1 và Đoàn Thị Phương T1.

Bản án Dân sự sơ thẩm số 485/2025/DS-ST ngày 26 tháng 11 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực 1 - Đồng Nai đã quyết định:

Căn cứ khoản 9 Điều 26, Điều 34, Điều 37, Điều 95, Điều 147, Điều 227, Điều 228 ; Điều 117, Điều 119, Điều 423, Điều 500, Điều 501, Điều 502, Điều 503 ; Điều 167, Điều 188 ; 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. Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là bà Nguyễn Thị Ngọc T.

2. Chấp nhận yêu cầu độc lập của ông Lê Chí D1.

Công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa đất số 99, tờ bản đồ số 32 có diện tích 79,3m² tại phường T, thành phố B (nay là phường T), tỉnh Đồng Nai giữa bên chuyển nhượng là bà Đoàn Thị Phương T1, ông Phạm Văn H1 với bên nhận chuyển nhượng là bà Trần Thị Cẩm B, ông Lê Chí D1 được Văn phòng công chứng Nguyễn Thị Kim T2 chứng nhận vào ngày 25/7/2025, số công chứng 001876/2025/CCGD.

Ngoài ra bản án sơ thẩm còn tuyên về chi phí tố tụng, án phí và quyền kháng cáo theo quy định.

Kháng cáo: Ngày 06/10/2025, nguyên đơn bà Nguyễn Thị Ngọc T có đơn kháng cáo, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm xét xử theo hướng chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

** Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai đối với nội dung kháng cáo:*

Việc tuân theo pháp luật: Thẩm phán và Hội đồng xét xử đã tuân thủ đúng quy định của pháp luật từ khi thụ lý đến khi xét xử và tại phiên tòa phúc thẩm đảm bảo đúng quy định của pháp luật. Các đương sự đã thực hiện đúng quyền và nghĩa vụ của mình theo quy định của pháp luật.

Xét kháng cáo của nguyên đơn: Nhận thấy, đối với hợp đồng chuyển nhượng số 12254, quyền số 09/2024TP/CC- SCC/HĐGD ngày 24/10/2024 giữa ông Nguyễn Trung D với vợ chồng ông Phạm Văn H1, bà Đoàn Thị Phương T1 được Văn

phòng C chứng nhận. Tại thời điểm xác lập quan hệ giao dịch thì thửa đất số 99 tờ bản đồ số 32 phường T, thành phố B, tỉnh Đồng Nai không bị áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời hay lệnh kê biên nào. Ngày 18/02/2025 tại Bản án số 20/2025/DS-ST, bản án tuyên buộc ông Nguyễn Trung D phải có nghĩa vụ thanh toán cho bà T số tiền 2.774.000.000đ. Như vậy thời điểm ông D chuyển nhượng thửa đất trên là trước thời điểm xét xử. Hợp đồng chuyển nhượng được thực hiện đúng quy định pháp luật. Theo trình bày của bà T đã yêu cầu tòa án áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời trong vụ án tranh chấp hợp đồng vay giữa bà và ông D, đồng thời chính bà T cũng xác nhận trước khi ký hợp đồng chuyển nhượng thì tài sản đang thế chấp tại ngân hàng TMCP Đ1 để đảm bảo cho khoản vay của ông D tại ngân hàng, nên Tòa án không áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời theo yêu cầu của T là đúng quy định.

Theo Điều 188 Luật Đất đai 2013, ông D có đầy đủ quyền định đoạt đối với tài sản khi đất không có tranh chấp (về quyền sử dụng đất) và không bị kê biên đảm bảo thi hành án.

Về giá chuyển nhượng và dấu hiệu tẩu tán tài sản: Bà T cho rằng giá 1.600.000.000đ là thấp, nhưng bà T không cung cấp được chứng cứ chứng minh giá hai bên chuyển nhượng, mặt khác, giá chuyển nhượng không phải là căn cứ để tuyên vô hiệu, nếu có căn cứ hai bên chuyển nhượng giá thấp hơn giá thực tế chuyển nhượng nhằm trốn thuế thì sẽ kiến nghị cơ quan Thuế truy thu tiền thuế. Tại thời điểm chuyển nhượng thì ông D chưa phải thi hành bất cứ bản án, quyết định nào cũng như chưa bị cơ quan Thi hành án ra quyết định thi hành án, nên không thể xác định hành vi chuyển nhượng QSD đất của ông D là hành vi tẩu tán tài sản.

Tại phiên tòa, bà T yêu cầu đưa bà Nguyễn Ngọc Châu Y vào tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan. Xét thấy, ngày 13/4/2022 ông D và bà Nguyễn Ngọc Châu Y lập văn bản thỏa thuận phân chia tài sản, theo đó ông D toàn quyền sở hữu, sử dụng, định đoạt quyền sử dụng đất thửa số 99 tờ BĐ số 32 theo GCNQSD BV 081176 ngày 11/3/2015. Công trình xây dựng trên đất chưa được hoàn công và là tài sản gắn liền với đất. Do đó, yêu cầu này của nguyên đơn là không có cơ sở chấp nhận

Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà T về việc tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu; Đồng thời giải quyết chấp nhận yêu cầu độc lập của ông D về việc công nhận hợp đồng chuyển nhượng QSD đất giữa ông H1 bà T1 với bà Trần Thị Cẩm B, ông Lê Chí D1 được Văn phòng C1 chứng thực ngày 25/7/2025 là có căn cứ phù hợp pháp luật.

Do đó, kháng cáo của bà T đề nghị cấp phúc thẩm xét xử theo hướng tuyên vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng nêu trên là không có cơ sở chấp nhận.

Đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự, tuyên xử

- Không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn bà Nguyễn Thị Ngọc T;
- Giữ nguyên Bản án sơ thẩm số 397/2025/DSST ngày 27/9/2025 của TAND khu vực 1.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

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

[1] Về tố tụng: Đơn kháng cáo của nguyên đơn bà Nguyễn Thị Ngọc T làm trong thời hạn và đúng quy định của pháp luật nên được xem xét theo trình tự phúc thẩm.

Việc xét xử vắng mặt đương sự: ông Phạm Văn H1, bà Đoàn Thị Phương T1, bà Trần Thị Cẩm B, Văn phòng C, Văn phòng C1, ông Đặng Văn L có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt; ông Lê Chí D1 triệu tập hợp lệ lần thứ hai nhưng vắng mặt nên Hội đồng xét xử căn cứ vào Điều 296 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 xét xử vắng mặt các đương sự.

Về quan hệ pháp luật tranh chấp, tư cách tham gia tố tụng trong vụ án, Tòa án cấp sơ thẩm xác định đúng và đầy đủ.

[2] Xét nội dung kháng cáo của nguyên đơn

Nguyên đơn kháng cáo đề nghị cấp phúc thẩm xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị Ngọc T, vì cho rằng:

Đối với giao dịch theo hợp đồng chuyển nhượng số 12254, quyền số 09/2024TP/CC- SCC/HĐGD ngày 24/10/2024 giữa ông Nguyễn Trung D với vợ chồng ông Phạm Văn H1, bà Đoàn Thị Phương T1 được Văn phòng C chứng nhận có giá trị chuyển nhượng thấp hơn nhiều lần so với giá trị thật, việc chuyển nhượng trên nhằm mục đích trốn tránh nghĩa vụ phải thi hành án theo Bản án số 20/2025/DS-ST ngày 18/02/2025 của TAND khu vực 1 Đồng Nai đã có hiệu lực pháp luật; đối tượng giao dịch trên hợp đồng không phù hợp thực tế do không thể hiện căn nhà là bất động sản trên thửa đất.

Đối với giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Phạm Văn H1, bà Đoàn Thị Phương T1 với ông Lê Chí D1, bà Trần Thị Cẩm B, nguyên đơn cho rằng hợp đồng chuyển nhượng đối với thửa đất đang tranh chấp là vi phạm quy định của pháp luật; đối tượng của giao dịch chỉ là quyền sử dụng đất mà không có căn nhà trên đất thuộc trường hợp giao dịch có đối tượng không thể thực hiện được nên đề nghị Tòa án tuyên vô hiệu.

Ngoài ra, Tòa án cấp sơ thẩm vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng do đưa thiếu người tham gia tố tụng là bà Nguyễn Ngọc Châu Y cũng như thu thập tài liệu chứng cứ không đầy đủ.

[3] Xét nội dung tranh chấp

[3.1] Thửa đất số 99, tờ bản đồ số 32, diện tích 79,30 m² tại phường T, thành phố B, tỉnh Đồng Nai được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DĐ 668278 do Sở tài nguyên và môi trường tỉnh Đ cấp ngày 05/5/2022 đứng tên ông Nguyễn Trung D. Trên đất có nhà nhưng chưa được công nhận quyền sở hữu theo quy định. Ngày 17/5/2022, ông Nguyễn Trung D3 và bà Nguyễn Ngọc Châu Y yêu cầu Tòa án nhân dân thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai (nay là TAND khu vực 1 – Đồng Nai) giải quyết ly hôn, theo Quyết định số 880/2022/QĐCNTT-HNGĐ về công nhận thuận tình ly hôn và sự thỏa thuận của các đương sự. Trước đó, ngày 13/4/2022 ông D, bà Y đã có Văn bản thỏa thuận phân chia tài sản chung trong thời kỳ hôn nhân được công chứng tại Văn phòng C. Theo thỏa thuận phân chia tài sản thì ông D được nhận tài sản là quyền sử dụng thửa đất số 99 nêu trên.

Ngày 24/10/2024, ông D ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất trên cho ông Phạm Văn H1 và bà Đoàn Thị Phương T1 theo được Văn phòng C2 chứng thực số: 12254, quyền số 09/2024 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 24/10/2024. Ngày 14/11/2024, ông H1, bà T1 được Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DQ 747607.

Nguyên đơn cho rằng việc chuyển nhượng trên của ông Nguyễn Trung D nhằm mục đích trốn tránh nghĩa vụ đối với người thứ ba (nghĩa vụ phải thi hành án theo Bản án số 20/2025/DS-ST ngày 18/02/2025 của TAND khu vực 1 Đồng Nai đã có hiệu lực pháp luật).

Tuy nhiên, căn cứ trình bày của các đương sự và tài liệu, chứng cứ đã thu thập thể hiện: Ngày 24/10/2024 ông D thỏa thuận chuyển nhượng nhà, đất trên cho ông Phạm Văn H1 và bà Đoàn Thị Phương T1 là trước thời điểm có bản án buộc ông Nguyễn Trung D phải thực hiện nghĩa vụ về tài sản đối với bà Nguyễn Thị Ngọc T.

Căn cứ việc ông Nguyễn Trung D và bà Nguyễn Ngọc Châu Y đã ly hôn và lập văn bản thỏa thuận phân chia tài sản nêu trên, các tranh chấp phát sinh không liên quan đến quyền, nghĩa vụ của bà Y, nên việc nguyên đơn yêu cầu bà Y tham gia tố tụng là không có cơ sở chấp nhận.

[3.2] Nguyên đơn cho rằng giá trị chuyển nhượng tại các hợp đồng chuyển nhượng thấp hơn nhiều lần so với giá trị thực tế, giao dịch trên hợp đồng không phù hợp về giá chuyển nhượng là dấu hiệu tẩu tán tài sản.

Tuy nhiên, quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn không cung cấp được chứng cứ chứng minh giá hai bên chuyển nhượng là không phù hợp thực tế, mặt khác, giá chuyển nhượng không phải là căn cứ để tuyên giao dịch vô hiệu. Nguyên đơn cho rằng việc chuyển nhượng tài sản của ông D với giá chuyển nhượng thấp nhằm tẩu tán tài sản và tuyên bố các giao dịch trên vô hiệu là không có căn cứ pháp luật. Trường hợp các bên giao dịch nếu ghi giá chuyển nhượng thấp hơn giá trị thực tế của tài sản nhằm trốn tránh nghĩa vụ thuế của nhà nước nếu có thì cũng không thuộc phạm vi xem xét giải quyết trong vụ án này.

Xét văn bản phân chia tài sản chung của vợ chồng trong thời kỳ hôn nhân chứng thực ngày 13/4/2022 tại phòng công chứng Bùi Ngọc H2 giữa ông D và bà Châu Y có nội dung giao cho ông D được toàn quyền sử dụng và định đoạt tài sản là quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 99, tờ bản đồ số 32 phường T, tỉnh Đồng Nai. Tại thời điểm thoả thuận tài sản chung của vợ chồng căn nhà là tài sản gắn liền với đất, chưa thực hiện thủ tục hoàn công. Vì vậy việc thoả thuận giao cho ông Nguyễn Trung D quyền sử dụng và định đoạt tài sản là quyền sử dụng đất đồng thời bao gồm cả căn nhà trên đất.

Mặt khác, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên được chứng thực tại Văn phòng C là đúng quy định về mặt hình thức của hợp đồng. Bên nhận chuyển nhượng là ông H1 bà T1 đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo đúng quy định của pháp luật. Ông Nguyễn Trung D chuyển nhượng thửa đất số 99 tờ bản đồ số 32 phường T, thành phố B, tỉnh Đồng Nai cho ông Phạm Văn H1, bà Đoàn Thị Phương T1 không nhằm trốn tránh nghĩa vụ với người thứ ba, nên không thuộc trường hợp quy định tại khoản 2 Điều 124 của Bộ luật Dân sự.

Căn cứ giao dịch xác lập trên giữa các đương sự đã đảm bảo các điều kiện và thực hiện đúng theo quy định tại Điều 188 của Luật Đất đai năm 2013, Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số: DQ 747607, thửa đất số 99, tờ bản đồ số 32 có diện tích 79,3m² tại phường T, thành phố B (nay là phường T), tỉnh Đồng Nai cho bà Đoàn Thị Phương T1 và ông Phạm Văn H1 ngày 14/11/2024 đã tuân thủ đúng quy định của pháp luật về cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Vì vậy, Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc tuyên bố giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 24/10/2024 giữa ông Nguyễn Trung D và ông Phạm Văn H1, bà Đoàn Thị Phương T1 vô hiệu và yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số: DQ 747607 là đúng quy định của pháp luật.

[4] Căn cứ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DO 747607 do Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đ cấp ngày 14/11/2024, ngày 25/7/2025 ông bà Phạm Văn H1, Đoàn Thị Phương T1 ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa đất số 99, tờ bản đồ số 32 có diện tích 79,3m² tại phường T, thành phố B (nay là phường T), tỉnh Đồng Nai với bà Trần Thị Cẩm B, ông Lê Chí D1, được chứng thực tại Văn phòng C1. Sau khi ký kết hợp đồng, các bên đã hoàn thành việc thanh toán, giao nhận tài sản, ông D1 cũng đã nộp hồ sơ đến cơ quan có thẩm quyền để đăng ký biến động quyền sử dụng đất theo quy định.

Xét giao dịch trên là đảm bảo về hình thức của hợp đồng, không vi phạm điều cấm của pháp luật cần được công nhận để bảo vệ quyền lợi ích hợp pháp của đương sự theo quy định của pháp luật.

Vì vậy, tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc tuyên bố vô hiệu đối với giao dịch trên và chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Lê Chí D1 là có căn cứ.

[5] Về án phí phúc thẩm: Căn cứ Nghị quyết 326/2013/UBTVQH ngày 30 tháng 12 năm 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.

Bà Nguyễn Thị Ngọc T phải chịu 300.000đ tiền án phí dân sự phúc thẩm

[6] Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai là phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên chấp nhận.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn bà Nguyễn Thị Ngọc T. Giữ nguyên Bản án sơ thẩm số 397/2025/DS-ST ngày 27 tháng 9 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực 1- Đồng Nai.

Căn cứ vào khoản 9 Điều 26, Điều 34, Điều 37, Điều 95, Điều 147, Điều 227, Điều 228 ; Điều 117, Điều 119, Điều 500, Điều 501, Điều 502, Điều 503 của ; Điều 167, Điều 188 của ; 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. Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là bà Nguyễn Thị Ngọc T.

2. Chấp nhận yêu cầu độc lập của ông Lê Chí D1.

Công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa đất số 99, tờ bản đồ số 32, diện tích 79,3m² tại phường T, thành phố B, tỉnh Đồng Nai (nay là phường T, thành phố Đ) giữa bên chuyển nhượng là bà Đoàn Thị Phương T1, ông Phạm Văn H1 với bên nhận chuyển nhượng là bà Trần Thị Cẩm B, ông Lê Chí D1 được Văn phòng C1 chứng thực ngày 25/7/2025, số công chứng 001876/2025/CCGD.

3. Về án phí:

- Bà Nguyễn Thị Ngọc T phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 600.000đ (sáu trăm nghìn đồng) được khấu trừ vào tiền tạm ứng án phí bà T đã nộp là 300.000đ (ba trăm nghìn đồng) tại Biên lai thu tiền số 0007540 ngày 19/6/2025 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Biên Hoà, tỉnh Đồng Nai (nay là Phòng Thi hành án dân sự khu vực 1 – Đồng Nai) và 300.000đ (ba trăm nghìn đồng) tại Biên lai thu tiền số 0000350 ngày 25/8/2025 của cơ quan Thi hành án dân sự tỉnh Đồng Nai (nay là Thi hành án dân sự thành phố Đ). Đương sự đã nộp xong án phí.

- Bà Nguyễn Thị Ngọc T phải chịu 300.000đ tiền án phí dân sự phúc thẩm nhưng được trừ vào số tiền 300.000đ đã nộp theo Biên lai thu số 0002618 ngày 08/10/2025 của cơ quan Thi hành án dân sự tỉnh Đồng Nai (nay là Thi hành án dân sự thành phố Đ).

- Hoàn trả cho ông Lê Chí D1 tiền tạm ứng án phí 300.000đ (ba trăm nghìn đồng) tại Biên lai thu tiền số 0000224 ngày 19/8/2025 của cơ quan Thi hành án dân sự tỉnh Đồng Nai (nay là Thi hành án dân sự thành phố Đ).

4. Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ: Bà T phải chịu chi phí là 2.000.000đ (hai triệu đồng), bà T đã nộp xong.

5. Trường hợp Bản án, quyết định được thi hành án theo quy định tại Điều 2 Luật thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7, 7a và 9 Luật thi hành án dân sự. Thời hiệu thi hành án được thực hiện theo qui định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

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

Nơi nhận:

- VKSND thành phố Đồng Nai;
- TAND KV1-Đồng Nai
- Phòng THADS KV1-Đồng Nai;
- Thi hành án DS TP.Đồng Nai
- Các đương sự;
- Lưu án văn; hồ sơ vụ án.

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

Đào Thị Kiều Vân