

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỐI CAO
TÒA PHÚC THẨM
TẠI THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

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

Bản án số: 381/2026/DS-PT

Ngày: 28/4/2026

V/v: Tranh chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất; Tranh chấp HĐ thuê khoán đất; HĐ chuyển nhượng đất; HĐ tín dụng; HĐ tặng cho QSD đất; Yêu cầu hủy giấy chứng nhận QSD đất.

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA PHÚC THẨM TÒA ÁN NHÂN DÂN TỐI CAO
TẠI THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

Với thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm:

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Ông Lê Hoàng Tấn.

Các Thẩm phán: 1/ Bà Trần Thị Thúy Hồng

2/ Trần Ngọc Tuấn

Thư ký phiên tòa: Bà Vũ Ngọc Yến Xuân, Thư ký Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân: Ông Lê Công Thành, Kiểm sát viên Viện Công tố và Kiểm sát xét xử phúc thẩm VKSND tối cao tại Thành phố Hồ Chí Minh.

Ngày 22 và 28 tháng 4 năm 2026, tại trụ sở Tòa Phúc thẩm Tòa án nhân dân tối cao tại Thành phố Hồ Chí Minh, xét xử công khai vụ án dân sự phúc thẩm thụ lý số 471/2025/TLPT-DS ngày 31/12/2025, về việc “*Tranh chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất; Tranh chấp HĐ thuê khoán đất; HĐ chuyển nhượng đất; HĐ tín dụng; HĐ tặng cho QSD đất; Yêu cầu hủy giấy chứng nhận QSD đất*”, giữa các bên đương sự:

Nguyên đơn: Bà **Bùi Thị Kim P**, sinh năm 1970; Địa chỉ: Thôn B, xã Đ, tỉnh Đồng Nai; Người đại diện theo uỷ quyền của bà P: Ông Nguyễn Khắc V, sinh năm 1985; Địa chỉ: Số C Đường số D, phường H, thành phố Hồ Chí Minh (Có mặt); Người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của bà P: Luật sư Nguyễn Hữu T và Luật sư Nguyễn Đăng T1, Đoàn Luật sư Thành phố H (Có mặt).

Bị đơn: Ông **Điều Ba R1** (tên gọi khác Điều K, Điều C, Điều R1), sinh năm 1954 và bà **Điều Thị Đơ R** (tên gọi khác Điều Thị K1, T, Điều K), sinh năm 1960; Cùng địa chỉ: Thôn B, xã Đ, tỉnh Đồng Nai; Người đại diện theo uỷ quyền của ông

Điều Ba R1, bà Điều Thị Đơ R: Ông Điều T2, sinh năm 1993; Địa chỉ: Thôn B, xã Đ, tỉnh Đồng Nai (Có mặt); Người bảo vệ quyền lợi ích hợp pháp của ông Điều Ba R1: Ông Đặng Thái H, Trợ giúp viên pháp lý của Trung tâm T7, tỉnh Đồng Nai (Có mặt).

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1/ Bà Điều Thị H1, sinh năm 1993

2/ Ông Điều T3, sinh năm 1992

3/ Ông Điều T2, sinh năm 1993 (Có mặt)

4/ Ông Điều H2, sinh năm 1998 (Có mặt);

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

Người đại diện theo ủy quyền của bà Điều Thị H1, ông Điều T3, ông Điều H2: Ông Điều T2 (Có mặt).

5/ Bà Điều Thị P1, sinh năm 1982; Địa chỉ: Thôn B, xã Đ, tỉnh Đồng Nai; Người giám hộ của bà Thị P1 là ông Điều Ba R1 và ông Điều Ba R1 ủy quyền cho ông Điều T4, sinh năm 1993; Địa chỉ: Thôn B, xã Đ, tỉnh Đồng Nai (Có mặt).

6/ Ông Nguyễn Văn Đ, sinh năm 1958

7/ Bà Phạm Thị H3, sinh năm 1963

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

8/ Ông Nguyễn Văn Q, sinh năm 1984

9/ Bà Trần Thị V1, sinh năm 1988

Cùng địa chỉ: Đ, thôn I, xã Đ, tỉnh Đồng Nai.

10/ Người kế thừa quyền nghĩa vụ tố tụng của Ủy ban nhân dân huyện B, tỉnh Bình Phước: Ủy ban nhân dân xã Đ, tỉnh Đồng Nai, Địa chỉ: Xã Đ, tỉnh Đồng Nai.

11/ Người kế thừa quyền nghĩa vụ tố tụng của Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B: Sở Nông nghiệp và Môi trường tỉnh Đ.

12/ Ngân hàng N2 - Chi nhánh B, Bình Phước; Địa chỉ trụ sở: Đường Đ, xã P, tỉnh Đồng Nai; Người đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Chí C1, sinh năm 1977; địa chỉ: Thôn T, xã P, tỉnh Đồng Nai (Có mặt).

13/ Văn phòng C3.

14/ Ông Võ Hoàng N, sinh năm 1992; Địa chỉ: Thôn B, xã Đ, tỉnh Đồng Nai (vắng mặt)

15/ Ông Võ Văn C2, sinh năm 1969, Địa chỉ: Thôn B, xã Đ, tỉnh Đồng Nai; Người đại diện theo ủy quyền của ông C2: Bà Bùi Thị Kim P, sinh năm 1970; Địa chỉ: Thôn B, xã Đ, tỉnh Đồng Nai.

Người kháng cáo: Bà Bùi Thị Kim P, Ngân hàng N2, Chi nhánh B, Bình Phước.

NỘI DUNG VỤ ÁN

Theo đơn khởi kiện và các lời khai của phía nguyên đơn trình bày:

Ngày 20/4/1998, ông Võ Văn C2 và bà Bùi Thị Kim P nhận chuyển nhượng một mảnh đất vườn điều diện tích 02 ha tọa lạc tại thôn B B, xã Đ, huyện B, tỉnh Bình Phước (nay là thôn B, xã Đ, tỉnh Đồng Nai) của ông Điều Ba R1 và bà Điều Thị Đơ R với giá 4.000.000 đồng. Khi sang nhượng đất có lập giấy viết tay do ông C2 viết và ông Điều Ba R1, bà Điều Thị Đơ R điểm chỉ vào giấy sang nhượng vườn điều này. Sau khi nhận chuyển nhượng ông R1, bà R đã giao đất cho ông C2, bà P quản lý sử dụng. Đến năm 1999, ông C2 và bà P được Ủy ban nhân dân huyện P, tỉnh Bình Phước cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng số ĐƠ 22 QSDĐ ngày 21/10/1999 mang tên hộ ông Võ Văn C2. Năm 2008, do gia đình ông R1, bà R gặp khó khăn về kinh tế nên xin vợ chồng ông C2, bà P trồng xen cây mỳ (cây sắn) vào những khoảng đất trống để gia đình ông R1 có thu nhập thêm từ cây mỳ; đồng thời giao ông R1 trồng dặm cây điều cho ông C2, bà P đến khi nào cây điều khép tán không trồng xen cây mỳ được nữa thì ông R1 trả lại đất cho ông C2, bà P. Trong thời gian ông R1 trồng xen cây mỳ trong vườn điều vợ chồng ông C2, bà P đồng ý cho ông R1 thu hoạch hạt điều để có thu nhập thêm và coi như ông C2, bà P trả tiền công trồng dặm điều cho ông R1. Đến ngày 17/6/2008, thửa đất được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AM 269159, số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất 00682/ĐS do UBND huyện P, tỉnh Bình Phước cấp đứng tên hộ ông Võ Văn C2.

Tuy nhiên, vợ chồng ông R1, bà R đang cho gia đình ông Nguyễn Văn Đ và gia đình ông Nguyễn Văn Q thuê khoán vườn điều mà không được sự đồng ý của ông C2, bà P. Ông C2, bà P cũng đã nhiều lần yêu cầu gia đình ông R1, bà R trả lại đất nhưng gia đình ông Điều Ba R1 không đồng ý nên ông C2, bà P khởi kiện yêu cầu ông Đ và ông Q trả lại diện tích đất cùng tài sản gắn liền với quyền sử dụng đất đang tranh chấp. Đến ngày 13/4/2022, ông C2 và bà P thay đổi yêu cầu khởi kiện và bổ sung yêu cầu khởi kiện, yêu cầu Tòa án giải quyết những nội dung sau:

Buộc ông Điều Ba R1, bà Điều Thị Đơ R trả lại diện tích đất 24.991,1m² (đo đạc thực tế 22.408,7 m²) thuộc thửa số 47, tờ bản đồ số 32 tọa lạc tại thôn B B, xã Đ, huyện B, tỉnh Bình Phước (nay là xã Đ, tỉnh Đồng Nai) do Ủy ban nhân dân

huyện P cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AM 269159, vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00682/ĐS ngày 17/6/2008 cùng các tài sản gắn liền trên đất.

Hủy các giao dịch thuê khoán phát sinh từ việc ông Điều Ba R1 và bà Điều Thị Đơ R tự ý cho thuê khoán vườn điều của nguyên đơn gồm: Giấy thuê khoán vườn điều giữa ông Điều Ba R1 và ông Nguyễn Văn Đ ngày 04/5/2005; Giấy thuê khoán vườn điều giữa ông Điều Ba R1, bà Điều Thị Đơ R và ông Nguyễn Văn Đ ngày 16/11/2008; Giấy thuê bán thuê vườn điều giữa ông Điều Ba R1, bà Điều Thị Đơ R và ông Nguyễn Văn Đ ngày 01/11/2010; Giấy biên nhận thuê bán thuê vườn điều giữa ông Điều Ba R1, bà Điều Thị Đơ R và ông Nguyễn Văn Q ngày 14/7/2012 và buộc những người đang thuê khoán vườn điều nói trên trả lại đất và tài sản gắn liền với đất cho ông C2, bà P.

Ông C2, bà P không đồng ý với các yêu cầu phản tố của bị đơn, cụ thể:

Đối với yêu cầu tuyên hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất số công chứng 3591 quyền số 02-2021TP/CC-SCC/HĐGD ngày 23/06/2021 tại Văn phòng C3 vô hiệu, bị đơn phải chỉ ra giao dịch dân sự trên vi phạm về hình thức hay nội dung của hợp đồng đó.

Về mặt nội dung của hợp đồng tặng cho: Tại thời điểm tặng cho ngày 23/6/2021 ông C2, bà P và ông Võ Hoàng N là chủ sử dụng đất hợp pháp đối với diện tích đất 24.991,1m². Vì cuộc sống hôn nhân không còn hạnh phúc dẫn đến ông C2 và bà P không còn chung sống với nhau nữa, diện tích đất 24.991,1m² là tài sản chung hình thành trong thời kỳ hôn nhân, ông Võ Hoàng N là con trai duy nhất của ông C2, bà P, căn cứ vào Điều 38 Luật Hôn nhân và gia đình 2014, ông C2 và bà P có quyền tự thỏa thuận phân chia tài sản chung trong thời kỳ hôn nhân; Căn cứ Điều 212 Bộ luật dân sự năm 2015, được sự đồng ý của ông Võ Hoàng N - thành viên của hộ gia đình ông C2 và ông N tặng cho bà P diện tích 24.991,1m² đất. Quyết định tặng cho diện tích 24.991,1m² đất nói trên của ông C2 và ông N cho bà P không trái với đạo đức xã hội và đúng theo Điều 459 Bộ luật dân sự năm 2015.

Về mặt hình thức của hợp đồng tặng cho khi tham gia vào giao dịch dân sự trên, ông C2, ông N, bà P là những người có năng lực hành vi dân sự và hoàn toàn mong muốn việc tặng cho diện tích đất 24.991,1m² nói trên được hoàn thành, các đương sự tham gia vào hợp đồng tặng cho là hoàn toàn tự nguyện, không có sự cưỡng ép của một bên thứ ba nào khác.

Xuất phát từ yêu cầu và mục đích hợp pháp của ông C2, ông N và bà P. Ngày 23/6/2021 ông C2, ông N đã yêu cầu Văn phòng C3 thực hiện công chứng việc tặng cho diện tích nói trên cho bà P là đúng theo quy định của pháp luật. Bị

đơn yêu cầu hủy hợp đồng tặng cho giữa ông C2, ông N và bà P vô hiệu là không có căn cứ, nguyên đơn không chấp nhận yêu cầu phản tố trên của bị đơn, đề nghị Tòa án bác bỏ yêu cầu “Tuyên hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất số công chứng 3591 quyển số 02-2021TP/CC-SCC/HĐGD ngày 23/06/2021 tại Văn phòng C3 vô hiệu”

Đối với yêu cầu tuyên hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CX971590 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp cho bà Võ Thị Kim P2 ngày 19/7/2021, căn cứ vào hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa ông C2, ông N và bà P2 ngày 23/6/2021, căn cứ vào điểm c khoản 1 Điều 100 Luật Đất đai năm 2013, sau khi nhận được sự đồng ý của ông C2, ông N bằng Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất số 02-2021TP/CC-SCC/HĐGD ngày 23/06/2021, bà P2 đã làm hồ sơ đăng ký quyền sử dụng đất và được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 19/7/2021, việc làm hồ sơ xin cấp giấy chứng nhận, bà P2 tuân thủ theo trình tự thủ tục đăng ký cấp quyền sử dụng đất theo Điều 9 Thông tư 24/2014/TT-BTNMT ngày 19/5/2014 quy trình về hồ sơ địa chính. Do đó yêu cầu phản tố “tuyên hủy tuyên hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CX971590 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp cho bà Võ Thị Kim P2 ngày 19/7/2021” của bị đơn là không có căn cứ nên nguyên đơn không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn.

Đối với yêu cầu tuyên hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 000787/HĐTC-QSĐĐ ký ngày 22/11/2021 giữa Ngân hàng N2 – Chi nhánh B, Bình Phước (viết tắt là A1) và bà Bùi Thị Kim P về việc thế chấp diện tích đất 24.991,1m² và tài sản trên đất tọa lạc tại thôn B B, xã Đ, huyện B, tỉnh Bình Phước (nay là xã Đ, tỉnh Đồng Nai) để đảm bảo cho khoản vay của bà Bùi Thị Kim P tại A1 theo Hợp đồng tín dụng số 5671-LAV-2021-03812 ngày 22/11/2021 vô hiệu. Tương tự, như xác định hợp đồng tặng cho vô hiệu, ông Điều Ba R1 và bà Điều Thị Đơ R phải chỉ ra giao dịch dân sự trên vi phạm về hình thức hay nội dung của hợp đồng thế chấp. Bởi, ngày 22/11/2021, bà P thỏa thuận thế chấp quyền sử dụng đất với A1, hai bên có lập hợp đồng số 000787/HĐTC – QSĐĐ được Văn phòng C3 chứng thực về việc ký kết hợp đồng; căn cứ vào Điều 5 và Điều 9 Thông tư 07/2019/TT-BTC hướng dẫn một số nội dung về đăng thế chấp quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất. Bà P đã đăng ký biến động theo quy định của pháp luật. Do đó, hợp đồng thế chấp đã phát sinh hiệu lực. Bị đơn yêu cầu “Tuyên hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 000787/HĐTC-QSĐĐ ký ngày 22/11/2021 giữa A1 với bà Bùi Thị Kim P về việc thế chấp diện tích đất 24.991,1m² và tài sản trên đất tọa lạc tại thôn B B, xã Đ, huyện B, tỉnh Bình Phước, để đảm bảo cho khoản vay của

bà Bùi Thị Kim P tại A1 theo hợp đồng tín dụng số 5671-LAV-2021-03812 ngày 22/11/2021 vô hiệu là không có căn cứ, nguyên đơn không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn.

Theo đơn và lời khai của phía bị đơn ông Điều Ba R1, bà Điều Thị Đơ R và người đại diện ủy quyền ông Điều T2 trình bày:

Diện tích đất 24.950,4 m² và tài sản trên đất là cây điều, tọa lạc tại thôn B B, xã Đ, huyện B, tỉnh Bình Phước (nay là xã Đ, tỉnh Đồng Nai) mà ông C2, bà P khởi kiện yêu cầu ông Điều Ba R1, bà Điều Thị Đơ R trả lại nằm trong tổng diện tích đất 04 ha của gia đình ông R1. Diện tích đất 24.950,4 m² trước đó ông R1 cho ông C2, bà P thuê vào ngày 20/4/1998 với số tiền là 4.000.000 đồng. Tuy nhiên, sau khi thu hoạch được 03 năm thì ông C2 cho ông Đ thuê lại và thu hoạch 02 năm tiếp theo. Đến năm 2008, ông R1 và bà R cho ông Đ thuê diện tích đất khoảng 01ha đất trồng mỳ xen trồng cây điều non đến năm 2029. Còn lại diện tích khoảng 7.000m² thì ông Đ1 Ba Rôm cho ông Q thuê vào năm 2012. Ngoài ra, gia đình ông R1 không viết giấy sang nhượng diện tích đất nào cho ông C2, bà P.

Ông Điều Ba R1 và bà Điều Thị Đơ R không đồng ý với yêu cầu của nguyên đơn vì diện tích đất 24.950,4m² này là tài sản của gia đình ông R1, bà R không có sang nhượng cho ông C2, bà P mà chỉ có việc hợp tác để trồng cây cà phê trên diện tích đất này. Hơn nữa, “Giấy sang nhượng vườn điều” ngày 20/4/1998 là do ông C2, bà P tự viết, ông R1 và bà R không biết nội dung; ông C2, bà P đã lừa dối gia đình ông bà để làm thủ tục chuyển nhượng đất. Sau đó, ông Võ Văn C2 và ông Võ Hoàng N (chồng và con của bà P) đã tặng cho toàn bộ phần quyền sử dụng đất cho bà Bùi Thị Kim P theo Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất số công chứng 3591 quyền số 02-2021TP/CC-SCC/HĐGD ngày 23/06/2021 tại Văn phòng C3 và đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CX971590 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp cho bà Võ Thị Kim P2 ngày 19/7/2021. Việc tặng cho và cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản khác gắn liền với đất thì ông C2, ông N và bà P2 đã vi phạm pháp luật rất nghiêm trọng, xâm phạm nghiêm trọng đến quyền và lợi ích hợp pháp của gia đình ông Điều Ba R1 và bà Điều Thị Đơ R vì quyền sử dụng đất tặng cho đang có tranh chấp, đang được Tòa án thụ lý, giải quyết tranh chấp liên tục từ năm 2015 đến nay cũng như tài sản thế chấp là tài sản của ông Điều Ba R1 và bà Điều Thị Đơ R.

Do đó, ông Điều Ba R1 và bà Điều Thị Đơ R phản tố yêu cầu Tòa án:

Tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (Giấy sang nhượng vườn điều) lập ngày 20/4/1998 đối với diện tích đất 24.950,4m² tọa lạc tại thôn B B, xã

Đ, huyện B, tỉnh Bình Phước giữa ông Điều Ba R1, bà Điều Thị Đơ R với ông Võ Văn C2, bà Bùi Thị Kim P vô hiệu.

Tuyên hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số ĐƠ 22 QSDĐ ngày 21/10/1999 do Ủy ban Nhân dân huyện P, tỉnh Bình Phước cấp lần đầu cho hộ ông Võ Văn C2 và Giấy cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00682/ĐS ngày 17/6/2008 do Ủy ban nhân dân huyện P, tỉnh Bình Phước cấp đổi ngày 17/6/2008 cho hộ ông Võ Văn C2.

Tuyên hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất số công chứng 3591 quyền số 02-2021TP/CC-SCC/HĐGD ngày 23/06/2021 tại Văn phòng C3 về việc tặng cho quyền sử dụng đất đối với diện tích 24.950,4m² (24.991,1m²) tọa lạc tại thôn B B, xã Đ, huyện B, tỉnh Bình Phước (nay là xã Đ, tỉnh Đồng Nai) giữa ông Võ Văn C2, ông Võ Hoài N1 và bà Bùi Thị Kim P vô hiệu.

Tuyên hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CX971590 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 19/7/2021 cho bà Bùi Thị Kim P.

Tuyên hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 000787/HĐTC-QSDĐ ký ngày 22/11/2021 giữa A1 và bà Bùi Thị Kim P về việc thế chấp diện tích đất 24.991,1m² và tài sản trên đất tọa lạc tại thôn B B, xã Đ, huyện B, tỉnh Bình Phước (nay là xã Đ, tỉnh Đồng Nai) để đảm bảo cho khoản vay của bà Bùi Thị Kim P tại A1 theo hợp đồng tín dụng số 5671-LAV-2021-03812 ngày 22/11/2021 vô hiệu.

Yêu cầu Tòa án công nhận quyền sử dụng diện tích 24.950,4m² (24.991,1m²) tọa lạc tại thôn B B, xã Đ, huyện B, tỉnh Bình Phước (nay là xã Đ, tỉnh Đồng Nai) thuộc quyền sử dụng đất hợp pháp của ông Điều Ba R1 và bà Điều Thị Đơ R.

Theo đơn và lời khai của người có quyền, nghĩa vụ liên quan ông Điều T2, ông Điều H2, ông Điều T3, bà Điều Thị H1, bà Điều Thị P1 do ông Điều T2 làm người đại diện theo ủy quyền trình bày:

Đối với diện tích đất 24.950,4m² (diện tích đo đạc thực tế là 22.408,7m²) tọa lạc tại thôn B B, xã Đ, huyện B, tỉnh Bình Phước (nay là xã Đ, tỉnh Đồng Nai) mà ông C2, bà P đang tranh chấp là phần đất nằm trong tổng diện tích đất 04 ha của ông Điều Ba R1 và bà Điều Thị Đơ R khai hoang vào năm 1985. Quá trình sử dụng đất, ông R1 và bà R có cho ông C2, bà P thuê 05 năm, sau khi thu hoạch được 03 năm thì ông C2, bà P cho ông Đ thuê 02 năm còn lại. Đến khi hết hạn thuê điều với ông C2, bà P thì ông R1, bà R cho ông Đ thuê tiếp với thời hạn thuê vườn đến năm 2029 và cho ông Nguyễn Văn Q thuê diện tích còn lại, khi cho ông Đ và ông Q thuê vườn có lập giấy do ông Đ và ông Q viết. Ngoài việc ông R1, bà R cho ông

C2, bà P thuê diện tích đất này trước đây thì không có việc ông R1 và bà R viết giấy chuyển nhượng đất cho ông C2, bà P.

Ngoài ra, trong diện tích đất 24.950,4m² thì có một phần đất có diện tích 2.886,6m², trước đây ông R1 cho vợ chồng bà Điều Thị P1 và ông Điều T5 thuê. Tuy nhiên, sau này vợ chồng bà Thị P1 đã cho ông Nguyễn Thế V2 thuê. Đến ngày 24/7/2016, bà Điều Thị P1 đã chuộc lại diện tích đất từ ông V2 với giá là 100.000.000 đồng và gia đình bà P1 đã giao lại cho ông Đ1 Tư quản lý, sử dụng đối với diện tích đất này.

Nay, ông C2 và bà P khởi kiện yêu cầu ông Điều Ba R1 và bà Điều Thị Đ2 Rách trả lại diện tích đất 24.991,1m² cùng các tài sản gắn liền trên đất và hủy các giao dịch thuê khoán phát sinh từ việc ông R1, bà R tự ý cho thuê khoán vườn điều thì ông Điều T2, ông Điều H2, bà Điều Thị H1, bà Điều Thị P1 không đồng ý, vì nguồn gốc của diện tích trên là đất của ông Điều Ba R1 và bà Điều Thị Đơ R.

Ngày 20/4/1998, ông Võ Văn C2 và bà Bùi Thị Kim P nhận chuyển nhượng một mảnh đất vườn điều diện tích 02 ha tọa lạc tại thôn B B, xã Đ, huyện B, tỉnh Bình Phước (nay là thôn B, xã Đ, tỉnh Đồng Nai) của ông Điều Ba R1 và bà Điều Thị Đơ R với giá 4.000.000 đồng. Khi sang nhượng đất có lập giấy viết tay do ông C2 viết và ông Điều Ba R1, bà Điều Thị Đơ R điểm chỉ vào giấy sang nhượng vườn điều này. Sau khi nhận chuyển nhượng ông R1, bà R đã giao đất cho ông C2, bà P quản lý sử dụng. Đến năm 1999, ông C2 và bà P được Ủy ban nhân dân huyện P, tỉnh Bình Phước cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng số ĐƠ 22 QSDĐ ngày 21/10/1999 mang tên hộ ông Võ Văn C2. Năm 2008, do gia đình ông R1, bà R gặp khó khăn về kinh tế nên xin vợ chồng ông C2, bà P trồng xen cây mỳ (cây sắn) vào những khoảng đất trống để gia đình ông R1 có thu nhập thêm từ cây mỳ; đồng thời giao ông R1 trồng dặm cây điều cho ông C2, bà P đến khi nào cây điều khép tán không trồng xen cây mỳ được nữa thì ông R1 trả lại đất cho ông C2, bà P. Trong thời gian ông R1 trồng xen cây mỳ trong vườn điều vợ chồng ông C2, bà P đồng ý cho ông R1 thuê hoạch hạt điều để có thu nhập thêm và coi như ông C2, bà P trả tiền công trồng dặm điều cho ông R1. Đến ngày 17/6/2008, thửa đất được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AM 269159, sổ vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất 00682/ĐS do UBND huyện P, tỉnh Bình Phước cấp đứng tên hộ ông Võ Văn C2.

Tuy nhiên, vợ chồng ông R1, bà R đang cho gia đình ông Nguyễn Văn Đ và gia đình ông Nguyễn Văn Q thuê khoán vườn điều mà không được sự đồng ý của ông C2, bà P. Ông C2, bà P cũng đã nhiều lần yêu cầu gia đình ông R1, bà R trả lại đất nhưng gia đình ông Điều Ba R1 không đồng ý nên ông C2, bà P khởi kiện yêu

cầu ông Đ và ông Q trả lại diện tích đất cùng tài sản gắn liền với quyền sử dụng đất đang tranh chấp. Đến ngày 13/4/2022, ông C2 và bà P thay đổi yêu cầu khởi kiện và bổ sung yêu cầu khởi kiện, yêu cầu Tòa án giải quyết những nội dung sau:

Buộc ông Điều Ba R1, bà Điều Thị Đơ R trả lại diện tích đất 24.991,1m² (đo đạc thực tế 22.408,7 m²) thuộc thửa số 47, tờ bản đồ số 32 tọa lạc tại thôn B B, xã Đ, huyện B, tỉnh Bình Phước (nay là xã Đ, tỉnh Đồng Nai) do Ủy ban nhân dân huyện P cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AM 269159, vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00682/ĐS ngày 17/6/2008 cùng các tài sản gắn liền trên đất.

Hủy các giao dịch thầu khoán phát sinh từ việc ông Điều Ba R1 và bà Điều Thị Đơ R tự ý cho thầu khoán vườn điều của nguyên đơn gồm: Giấy thầu khoán vườn điều giữa ông Điều Ba R1 và ông Nguyễn Văn Đ ngày 04/5/2005; Giấy thầu khoán vườn điều giữa ông Điều Ba R1, bà Điều Thị Đơ R và ông Nguyễn Văn Đ ngày 16/11/2008; Giấy thầu bán thầu vườn điều giữa ông Điều Ba R1, bà Điều Thị Đơ R và ông Nguyễn Văn Đ ngày 01/11/2010; Giấy biên nhận thầu bán thầu vườn điều giữa ông Điều Ba R1, bà Điều Thị Đơ R và ông Nguyễn Văn Q ngày 14/7/2012 và buộc những người đang thầu khoán vườn điều nói trên trả lại đất và tài sản gắn liền với đất cho ông C2, bà P.

Ông C2, bà P không đồng ý với các yêu cầu phản tố của bị đơn, cụ thể:

Đối với yêu cầu tuyên hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất số công chứng 3591 quyển số 02-2021TP/CC-SCC/HĐGD ngày 23/06/2021 tại Văn phòng C3 vô hiệu, bị đơn phải chỉ ra giao dịch dân sự trên vi phạm về hình thức hay nội dung của hợp đồng đó.

Về mặt nội dung của hợp đồng tặng cho: Tại thời điểm tặng cho ngày 23/6/2021 ông C2, bà P và ông Võ Hoàng N là chủ sử dụng đất hợp pháp đối với diện tích đất 24.991,1m². Vì cuộc sống hôn nhân không còn hạnh phúc dẫn đến ông C2 và bà P không còn chung sống với nhau nữa, diện tích đất 24.991,1m² là tài sản chung hình thành trong thời kỳ hôn nhân, ông Võ Hoàng N là con trai duy nhất của ông C2, bà P, căn cứ vào Điều 38 Luật Hôn nhân và gia đình 2014, ông C2 và bà P có quyền tự thỏa thuận phân chia tài sản chung trong thời kỳ hôn nhân; Căn cứ Điều 212 Bộ luật dân sự năm 2015, được sự đồng ý của ông Võ Hoàng N - thành viên của hộ gia đình ông C2 và ông N tặng cho bà P diện tích 24.991,1m² đất. Quyết định tặng cho diện tích 24.991,1m² đất nói trên của ông C2 và ông N cho bà P không trái với đạo đức xã hội và đúng theo Điều 459 Bộ luật dân sự năm 2015.

Về mặt hình thức của hợp đồng tặng cho khi tham gia vào giao dịch dân sự trên, ông C2, ông N, bà P là những người có năng lực hành vi dân sự và hoàn toàn

mong muốn việc tặng cho diện tích đất 24.991,1m² nói trên được hoàn thành, các đương sự tham gia vào hợp đồng tặng cho là hoàn toàn tự nguyện, không có sự cưỡng ép của một bên thứ ba nào khác.

Xuất phát từ yêu cầu và mục đích hợp pháp của ông C2, ông N và bà P. Ngày 23/6/2021 ông C2, ông N đã yêu cầu Văn phòng C3 thực hiện công chứng việc tặng cho diện tích nói trên cho bà P là đúng theo quy định của pháp luật. Bị đơn yêu cầu hủy hợp đồng tặng cho giữa ông C2, ông N và bà P vô hiệu là không có căn cứ, nguyên đơn không chấp nhận yêu cầu phản tố trên của bị đơn, đề nghị Tòa án bác bỏ yêu cầu “Tuyên hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất số công chứng 3591 quyền số 02-2021TP/CC-SCC/HĐGD ngày 23/06/2021 tại Văn phòng C3 vô hiệu”.

Đối với yêu cầu tuyên hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CX971590 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp cho bà Võ Thị Kim P2 ngày 19/7/2021, căn cứ vào hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa ông C2, ông N và bà P2 ngày 23/6/2021, căn cứ vào điểm c khoản 1 Điều 100 Luật Đất đai năm 2013, sau khi nhận được sự đồng ý của ông C2, ông N bằng Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất số 02-2021TP/CC-SCC/HĐGD ngày 23/06/2021, bà P2 đã làm hồ sơ đăng ký quyền sử dụng đất và được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 19/7/2021, việc làm hồ sơ xin cấp giấy chứng nhận, bà P2 tuân thủ theo trình tự thủ tục đăng ký cấp quyền sử dụng đất theo Điều 9 Thông tư 24/2014/TT-BTNMT ngày 19/5/2014 quy trình về hồ sơ địa chính. Do đó yêu cầu phản tố “tuyên hủy tuyên hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CX971590 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp cho bà Võ Thị Kim P2 ngày 19/7/2021” của bị đơn là không có căn cứ nên nguyên đơn không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn.

Đối với yêu cầu tuyên hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 000787/HĐTC-QSĐĐ ký ngày 22/11/2021 giữa Ngân hàng N2 – Chi nhánh B, Bình Phước (viết tắt là A1) và bà Bùi Thị Kim P về việc thế chấp diện tích đất 24.991,1m² và tài sản trên đất tọa lạc tại thôn B B, xã Đ, huyện B, tỉnh Bình Phước (nay là xã Đ, tỉnh Đồng Nai) để đảm bảo cho khoản vay của bà Bùi Thị Kim P tại A1 theo Hợp đồng tín dụng số 5671-LAV-2021-03812 ngày 22/11/2021 vô hiệu. Tương tự, như xác định hợp đồng tặng cho vô hiệu, ông Điều Ba R1 và bà Điều Thị Đơ R phải chỉ ra giao dịch dân sự trên vi phạm về hình thức hay nội dung của hợp đồng thế chấp. Bởi, ngày 22/11/2021, bà P thỏa thuận thế chấp quyền sử dụng đất với A1, hai bên có lập hợp đồng số 000787/HĐTC – QSĐĐ được Văn phòng C3 chứng thực về việc ký kết hợp đồng; căn cứ vào Điều 5 và Điều 9 Thông tư

07/2019/TT-BTC hướng dẫn một số nội dung về đăng thế chấp quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất. Bà P đã đăng ký biến động theo quy định của pháp luật. Do đó, hợp đồng thế chấp đã phát sinh hiệu lực. Bị đơn yêu cầu “Tuyên hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 000787/HĐTC-QSĐĐ ký ngày 22/11/2021 giữa A1 với bà Bùi Thị Kim P về việc thế chấp diện tích đất 24.991,1m² và tài sản trên đất tọa lạc tại thôn B B, xã Đ, huyện B, tỉnh Bình Phước, để đảm bảo cho khoản vay của bà Bùi Thị Kim P tại A1 theo hợp đồng tín dụng số 5671-LAV-2021-03812 ngày 22/11/2021 vô hiệu là không có căn cứ, nguyên đơn không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn.

Theo đơn phản tố ngày 13/6/2022, đơn sửa đổi bổ sung yêu cầu phản tố và quá trình giải quyết vụ án, bị đơn ông Điều Ba R1, bà Điều Thị Đơ R và người đại diện ủy quyền ông Điều T2 thống nhất trình bày:

Diện tích đất 24.950,4 m² và tài sản trên đất là cây điều, tọa lạc tại thôn B B, xã Đ, huyện B, tỉnh Bình Phước (nay là xã Đ, tỉnh Đồng Nai) mà ông C2, bà P khởi kiện yêu cầu ông Điều Ba R1, bà Điều Thị Đơ R trả lại nằm trong tổng diện tích đất 04 ha của gia đình ông R1. Diện tích đất 24.950,4 m² trước đó ông R1 cho ông C2, bà P thuê vào ngày 20/4/1998 với số tiền là 4.000.000 đồng. Tuy nhiên, sau khi thu hoạch được 03 năm thì ông C2 cho ông Đ thuê lại và thu hoạch 02 năm tiếp theo. Đến năm 2008, ông R1 và bà R cho ông Đ thuê diện tích đất khoảng 01ha đất trồng mỳ xen trồng cây điều non đến năm 2029. Còn lại diện tích khoảng 7.000m² thì ông Đ1 Ba Rôm cho ông Q thuê vào năm 2012. Ngoài ra, gia đình ông R1 không viết giấy sang nhượng diện tích đất nào cho ông C2, bà P.

Ông Điều Ba R1 và bà Điều Thị Đơ R không đồng ý với yêu cầu của nguyên đơn vì diện tích đất 24.950,4m² này là tài sản của gia đình ông R1, bà R không có sang nhượng cho ông C2, bà P mà chỉ có việc hợp tác để trồng cây cà phê trên diện tích đất này. Hơn nữa, “Giấy sang nhượng vườn điều” ngày 20/4/1998 là do ông C2, bà P tự viết, ông R1 và bà R không biết nội dung; ông C2, bà P đã lừa dối gia đình ông bà để làm thủ tục chuyển nhượng đất. Sau đó, ông Võ Văn C2 và ông Võ Hoàng N (chồng và con của bà P) đã tặng cho toàn bộ phần quyền sử dụng đất cho bà Bùi Thị Kim P theo Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất số công chứng 3591 quyền số 02-2021TP/CC-SCC/HĐGD ngày 23/06/2021 tại Văn phòng C3 và đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CX971590 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp cho bà Võ Thị Kim P2 ngày 19/7/2021. Việc tặng cho và cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản khác gắn liền với đất thì ông C2, ông N và bà P2 đã vi phạm pháp luật rất nghiêm trọng, xâm phạm nghiêm trọng đến quyền và lợi ích hợp pháp của gia đình ông Điều Ba R1 và bà Điều Thị Đơ R vì quyền sử dụng đất

tặng cho đang có tranh chấp, đang được Tòa án thụ lý, giải quyết tranh chấp liên tục từ năm 2015 đến nay cũng như tài sản thế chấp là tài sản của ông Điều Ba R1 và bà Điều Thị Đơ R.

Do đó, ông Điều Ba R1 và bà Điều Thị Đơ R phản tố yêu cầu Tòa án:

Tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (Giấy sang nhượng vườn điều) lập ngày 20/4/1998 đối với diện tích đất 24.950,4m² tọa lạc tại thôn B B, xã Đ, huyện B, tỉnh Bình Phước giữa ông Điều Ba R1, bà Điều Thị Đơ R với ông Võ Văn C2, bà Bùi Thị Kim P vô hiệu.

Tuyên hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số ĐƠ 22 QSDĐ ngày 21/10/1999 do Ủy ban Nhân dân huyện P, tỉnh Bình Phước cấp lần đầu cho hộ ông Võ Văn C2 và Giấy cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00682/ĐS ngày 17/6/2008 do Ủy ban nhân dân huyện P, tỉnh Bình Phước cấp đổi ngày 17/6/2008 cho hộ ông Võ Văn C2.

Tuyên hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất số công chứng 3591 quyền số 02-2021TP/CC-SCC/HĐGD ngày 23/06/2021 tại Văn phòng C3 về việc tặng cho quyền sử dụng đất đối với diện tích 24.950,4m² (24.991,1m²) tọa lạc tại thôn B B, xã Đ, huyện B, tỉnh Bình Phước (nay là xã Đ, tỉnh Đồng Nai) giữa ông Võ Văn C2, ông Võ Hoài N1 và bà Bùi Thị Kim P vô hiệu.

Tuyên hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CX971590 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 19/7/2021 cho bà Bùi Thị Kim P.

Tuyên hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 000787/HĐTC-QSDĐ ký ngày 22/11/2021 giữa A1 và bà Bùi Thị Kim P về việc thế chấp diện tích đất 24.991,1m² và tài sản trên đất tọa lạc tại thôn B B, xã Đ, huyện B, tỉnh Bình Phước (nay là xã Đ, tỉnh Đồng Nai) để đảm bảo cho khoản vay của bà Bùi Thị Kim P tại A1 theo hợp đồng tín dụng số 5671-LAV-2021-03812 ngày 22/11/2021 vô hiệu.

Yêu cầu Tòa án công nhận quyền sử dụng diện tích 24.950,4m² (24.991,1m²) tọa lạc tại thôn B B, xã Đ, huyện B, tỉnh Bình Phước (nay là xã Đ, tỉnh Đồng Nai) thuộc quyền sử dụng đất hợp pháp của ông Điều Ba R1 và bà Điều Thị Đơ R.

Quá trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Điều T2, ông Điều H2, ông Điều T3, bà Điều Thị H1, bà Điều Thị P1 do ông Điều T2 làm người đại diện theo ủy quyền trình bày:

Đối với diện tích đất 24.950,4m² (diện tích đo đạc thực tế là 22.408,7m²) tọa lạc tại thôn B B, xã Đ, huyện B, tỉnh Bình Phước (nay là xã Đ, tỉnh Đồng Nai) mà ông C2, bà P đang tranh chấp là phần đất nằm trong tổng diện tích đất 04 ha của

ông Điều Ba R1 và bà Điều Thị Đơ R khai hoang vào năm 1985. Quá trình sử dụng đất, ông R1 và bà R có cho ông C2, bà P thuê 05 năm, sau khi thu hoạch được 03 năm thì ông C2, bà P cho ông Đ thuê 02 năm còn lại. Đến khi hết hạn thuê điều với ông C2, bà P thì ông R1, bà R cho ông Đ thuê tiếp với thời hạn thuê vườn đến năm 2029 và cho ông Nguyễn Văn Q thuê diện tích còn lại, khi cho ông Đ và ông Q thuê vườn có lập giấy do ông Đ và ông Q viết. Ngoài việc ông R1, bà R cho ông C2, bà P thuê diện tích đất này trước đây thì không có việc ông R1 và bà R viết giấy chuyển nhượng đất cho ông C2, bà P.

Ngoài ra, trong diện tích đất 24.950,4m² thì có một phần đất có diện tích 2.886,6m², trước đây ông R1 cho vợ chồng bà Điều Thị P1 và ông Điều T5 thuê. Tuy nhiên, sau này vợ chồng bà Thị P1 đã cho ông Nguyễn Thế V2 thuê. Đến ngày 24/7/2016, bà Điều Thị P1 đã chuộc lại diện tích đất từ ông V2 với giá là 100.000.000 đồng và gia đình bà P1 đã giao lại cho ông Đ1 Tư quản lý, sử dụng đối với diện tích đất này.

Nay, ông C2 và bà P khởi kiện yêu cầu ông Điều Ba R1 và bà Điều Thị Đ2 Rách trả lại diện tích đất 24.991,1m² cùng các tài sản gắn liền trên đất và hủy các giao dịch thuê khoán phát sinh từ việc ông R1, bà R tự ý cho thuê khoán vườn điều thì ông Điều T2, ông Điều H2, bà Điều Thị H1, bà Điều Thị P1 không đồng ý, vì nguồn gốc của diện tích trên là đất của ông Điều Ba R1 và bà Điều Thị Đơ R.

Theo đơn và lời khai của người có quyền, nghĩa vụ liên quan ông Điều T5 trình bày:

Ông Điều T5 kết hôn với bà Điều Thị P1 vào khoảng năm 2000. Khi kết hôn vợ chồng ông được ông Điều Ba R1 cho một mảnh đất có diện tích khoảng 01 ha, tọa lạc tại thôn B B, xã Đ, huyện B, tỉnh Bình Phước (nay là xã Đ, tỉnh Đồng Nai), việc ông R1 cho đất không lập văn bản và chưa được làm thủ tục sang tên. Diện tích đất khoảng 01 ha này nằm trong phần diện tích đất 24.950,4m² đang tranh chấp giữa ông C2, bà P với ông Đ. Sau đó, vợ chồng ông Điều T5 cho ông Nguyễn Thế V2 thuê diện tích đất này. Đến nay, diện tích đất này đã được vợ chồng bà Điều Thị H1 chuộc lại và đang trực tiếp quản lý, sử dụng. Do hiện nay diện tích đất này đang do vợ chồng bà Thị H1 trực tiếp quản lý, sử dụng nên việc ông C2, bà P yêu cầu ông Đ trả lại diện tích đất, ông Điều T5 không có ý kiến gì.

Theo đơn và lời khai của người có quyền, nghĩa vụ liên quan ông Điều T3 trình bày:

Do ông Điều T3 mới kết hôn cùng với bà Điều Thị H1 nên ông không biết nguồn gốc đất của ông Điều Ba R1 và bà Điều Thị Đơ R. Riêng đối với diện tích đất 2.886m² mà trước đây ông V2 thuê thì vào khoảng tháng 7/2016 ông Điều T5

có vay của vợ chồng ông 100.000.000 đồng để chuộc lại vườn điều, khi vay không lập giấy tờ. Sau khi chuộc vườn điều thì toàn bộ diện tích đất này do vợ chồng ông quản lý. Tuy nhiên, ông cũng không yêu cầu đối với các khoản chi phí đầu tư, chăm sóc cho vườn điều này.

Theo đơn và lời khai của người có quyền, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn Đ, bà Phạm Thị H3, ông Nguyễn Văn Q và bà Trần Thị V1 do ông Nguyễn Văn Q làm đại diện theo ủy quyền trình bày:

Năm 2006, gia đình ông Đ nhận thầu khoán diện tích đất khoảng 7.000m² tọa lạc tại thôn B B, xã Đ, huyện B, tỉnh Bình Phước. Thời hạn nhận thầu vườn điều là 10 năm. Tuy nhiên, khi ông Đ nhận thầu vườn điều chưa hết thời hạn thì ông Điều Ba R1 đã tự ý cho bà Vi Thị H4 thầu lại diện tích đất vườn điều này. Sau đó, bà H4 lại tiếp tục cho ông Ngô Văn M thầu lại phần diện tích đất vườn điều này. Sau đó, đến ngày 16/11/2008, ông Đ và ông Điều Ba R1 lập lại giấy thầu vườn điều do ông Đ viết và có người làm chứng là ông Điều H2, ông Điều Xa K2, ông Điều T2 và bà Điều Thị P1. Thời hạn thầu điều là đến năm 2029 với diện tích đất vườn điều khoảng 1,7 ha. Nội dung trong giấy thầu vườn cho phép ông Đ trồng xen kẽ cây điều cây cà phê và cây tiêu.

Ngày 14/7/2012, vợ chồng ông Q và bà V1 nhận thầu vườn điều của gia đình ông Điều Ba R1 diện tích đất khoảng 3.000m² đến 4.000m² (theo đo đạc thực tế 11.000 m²) tọa lạc tại thôn B B, xã Đ, huyện B, tỉnh Bình Phước (nay là xã Đ, tỉnh Đồng Nai). Việc nhận thầu đất vườn điều có lập giấy viết tay do bà Trần Thị V1 viết và có ông Điều H2, ông Điều T2 là con ruột ông R1 cùng ký tên, tuy nhiên ông R1 không ký tên mà chỉ dán bản phô tô chứng minh nhân dân vào tờ giấy thầu vườn điều, thời hạn thầu là đến năm 2023 với giá là 9.000.000 đồng và đã giao đủ số tiền này cho ông R1, hiện nay ông Q tiếp tục thầu phần đất này đến năm 2029. Việc ông Q thầu khoán vườn điều là do ông thầu khoán với gia đình ông R1 và thời hạn thầu khoán chưa hết nên ông Q chưa trả lại đất cho ông R1.

Ngoài ra, ông Đ, ông Q xác định đối với phần diện tích đất mà ông đã thầu là có nguồn gốc của ông Điều Ba R1 chứ không phải là đất của ông C2, bà P nên ông không đồng ý với yêu cầu của ông C2, bà Kim P. Quá trình giải quyết vụ án, Tòa án có giải thích và thông báo cho ông Đ và ông Q biết trường hợp có căn cứ chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn thì các ông có yêu cầu Tòa án giải quyết hậu quả và các chi phí phát sinh của việc hủy các hợp đồng thầu khoán giữa các ông với ông R1, bà R hay không, nhưng ông Q và ông Đ không có yêu cầu giải quyết trong vụ án này và nếu sau này có tranh chấp các ông sẽ khởi kiện bằng một vụ án khác.

Theo đơn và lời khai của người có quyền, nghĩa vụ liên quan Ngân hàng N2 - Chi nhánh B, Bình Phước trình bày:

Ngày 22/11/2021, Ngân hàng có ký với bà Bùi Thị Kim P hợp đồng tín dụng số 5617-LAN-2021-03812, theo đó Ngân hàng cho bà P vay số tiền 800 triệu đồng, thời hạn vay là 12 tháng, lãi suất cho vay trong hạn, Ngân hàng đã giải ngân 800 triệu đồng vào ngày 22/11/2021 kỳ hạn trả nợ gốc vào ngày 22/11/2022.

Để đảm bảo khoản vay này, bà P đã ký Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 000787/HĐTD-QSDĐ ngày 22/11/2021, số CX 971590 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp cho bà Bùi Thị Kim P ngày 19/7/2021, diện tích 24.991,1m² (nguồn gốc sử dụng: công nhận quyền sử dụng đất như giao đất không thu tiền sử dụng đất diện tích 8.330,36m², nhận tặng cho được công nhận quyền sử dụng như giao đất không thu tiền sử dụng đất diện tích 16.660,74m², thuộc thửa đất số 47, tờ bản đồ số 32 tại thôn B B, xã Đ, huyện B, tỉnh Bình Phước (nay là xã Đ, tỉnh Đồng Nai).

Tính đến ngày 01/8/2022, bà P đã trả được 200.000.000 tiền gốc và 42.291.777 tiền lãi. Từ ngày 22/11/2021 đến ngày 14/9/2025 dư nợ gốc còn lại của hợp đồng tín dụng là 600 triệu đồng. Nay, Ngân hàng có yêu cầu độc lập như sau:

Yêu cầu Tòa án bảo vệ quyền và lợi ích của bên thứ 3 ngay tình (theo khoản 2 Điều 133 Bộ luật dân sự năm 2015). Tuyên Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 000787/HĐTD-QSDĐ ngày 22/11/2021 giữa Ngân hàng N2 - Chi nhánh B, Bình Phước và bà Bùi Thị Kim P để đảm bảo cho hợp đồng tín dụng số 5617-LAN-2021-03812 không vô hiệu.

Trong trường hợp Tòa án tuyên vô hiệu hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 000787/HĐTD-QSDĐ ngày 22/11/2021 thì căn cứ vào điểm a khoản 1 Điều 6 về tạm dừng cho vay, chấm dứt cho vay thu hồi nợ trước hạn của hợp đồng tín dụng số 5617-LAN-2021-03812.

Lãi tạm tính đến ngày 14/9/2025 gồm: Lãi trong hạn 20.030.137 đồng và lãi quá hạn là 222.627.945 đồng. Tổng cộng nợ gốc và lãi là 842.658.082 đồng.

Theo đơn và lời khai của người có quyền, nghĩa vụ liên quan Ủy ban nhân dân huyện B, tỉnh Bình Phước (nay là Chủ tịch Ủy ban nhân dân xã Đ, tỉnh Đồng Nai) trình bày:

Việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích đất 21.152m² (gồm 02 thửa) tại thôn B, xã Đ có sổ vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất Đ022 QSDĐ ngày 21/10/1999 là đúng theo quy định về trình tự, thủ tục theo quy định của Luật Đất đai năm 1993, Luật Đất đai sửa đổi năm 1998. Sau đó, đến

năm 2008, hộ ông C2 có đơn xin cấp lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích đất 21.152m² (gồm 02 thửa) tọa lạc tại thôn B, xã Đ, huyện B, tỉnh Bình Phước. Dựa vào đơn xin cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất huyện P, tỉnh Bình Phước đã lập thủ tục cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ ông C2, bà P; việc cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông C2, bà P là thực hiện đúng quy định của pháp luật tại thời điểm cấp giấy.

Đối với yêu cầu hủy giấy Chứng nhận quyền sử dụng đất số ĐƠ 22 QSDĐ ngày 21/10/1999 do Ủy ban Nhân dân huyện P, tỉnh Bình Phước cấp lần đầu cho ông Võ Văn C2; Giấy cấp đổi giấy chứng nhận QSDĐ số 00682/ĐS ngày 17/6/2008 do Ủy ban nhân dân huyện P, tỉnh Bình Phước cấp ngày 17/6/2008 cho ông Võ Văn C2, đề nghị Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai xem xét, giải quyết theo quy định của pháp luật.

Theo đơn và lời khai của người có quyền, nghĩa vụ liên quan Sở Nông nghiệp và Môi trường tỉnh Đ trình bày:

Trong quá trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Về trình tự cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ CS005269/TA; số phát hành CX971590, số vào sổ cấp giấy CS005269/TA do Sở T ký ngày 19/7/2021 cấp cho bà Bùi Thị Kim P thuộc thửa số 47, tờ bản đồ 32, diện tích 24.991,1m² được thực hiện theo đúng trình tự, thủ tục quy định tại Điều 79 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính Phủ, thành phần hồ sơ theo quy định tại Điều 79 Điều 9 Thông tư 24/2014/TT-BTNMT ngày 19/5/2014 của Bộ T8 và thủ tục số 32 lĩnh vực tài nguyên và môi trường, mã số hồ sơ 2.000889000.00.00.H10 ban hành kèm theo Quyết định số 1632/QĐ-UBND ngày 17/7/2020 của Ủy ban nhân dân tỉnh B.

Đối với yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số phát hành CX971590, số vào sổ cấp giấy CS005269/TA do Sở T ký ngày 19/7/2021 cấp cho bà Bùi Thị Kim P, đề nghị Tòa án căn cứ theo quy định hiện hành để giải quyết.

Theo đơn và lời khai của người có quyền, nghĩa vụ liên quan Văn phòng C3 trình bày:

Việc đề nghị hủy hợp đồng công chứng của bị đơn, Văn phòng C3 không đồng ý vì: Sau khi Văn phòng thẩm định hồ sơ đầy đủ pháp lý theo quy định tại Điều 41 Luật Công chứng 2014 và Điều 188 Luật Đất đai năm 2013 việc ký và điểm chỉ vào văn bản, ban hành hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất nêu trên đã giao cho người công chứng 02 bản, Văn phòng lưu 01 bản chính.

Đối với Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 6002, quyền số 04/2021TP/CC-SCC-HĐGD công chứng ngày 22/11/2021 đối với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CX971590 có nguồn gốc là được tặng cho. Quy trình, thủ tục công chứng hồ sơ tặng cho này thì Công chứng viên căn cứ vào thành phần hồ sơ đã được thẩm định đầy đủ pháp lý theo quy định của Điều 41 Luật Công chứng 2014, Điều 188 Luật Đất đai năm 2013 và Điều 33 Luật Hôn nhân và gia đình năm 2014 về hình thức và nội dung hợp đồng đã được lập thành văn bản, ký và điểm chỉ vào văn bản. Đối với hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất này thì A đã ký trước vào hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất nêu trên đã được phát hành, giao cho người yêu cầu công chứng 02 bản chính và lưu tại Văn phòng công chứng 01 bản chính.

Theo các quy trình, thủ tục công chứng đã nêu trên thì Văn phòng C3 không đồng ý với nội dung phản tố của bị đơn ông R1, bà R.

Tại Bản án Dân sự sơ thẩm số 03/2023/DS-ST ngày 23/6/2023 của Tòa án nhân dân tỉnh Bình Phước (lần 1), đã tuyên xử:

Chấp nhận yêu cầu của ông C2, bà P, buộc bị đơn và những người có quyền, nghĩa vụ liên quan trả lại diện tích đất 24.950,4m² (đo đạt thực tế 22.408,7m²) tọa lạc tại thôn B B, xã Đ, huyện B, tỉnh Bình Phước, vị trí theo mảnh trích đo địa chính ngày 23/10/2028 của Chi nhánh VP ĐKĐĐ huyện Bù Gia M1 và tài sản gắn liền với đất gồm 108 cây điều trồng 1993, 268 cây điều trồng 2024 (kèm sơ đồ)

Hủy giao dịch giao dịch phát sinh từ ông Điều Ba R1 và bà Điều Thị Đơ R về thầu khoán vườn điều gồm: Giấy thầu khoán vườn điều giữ ông R1 với ông Nguyễn Văn Đ ngày 04/5/2005; Giấy thầu khoán vườn điều giữ ông R1, bà R với ông Nguyễn Văn Đ ngày 16/11/2008; Giấy thầu khoán vườn điều giữ ông R1, bà R với ông Nguyễn Văn Đ ngày 01/11/2010; Biên nhận thầu, bán thầu vườn điều giữ ông R1, bà R với ông Nguyễn Văn Q ngày 14/7/2012.

Không chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Điều Ba R1 và bà Điều Thị Đơ R2.

Chấp nhận yêu cầu độc lập của Ngân hàng N2 - Chi nhánh B, Bình Phước.

Sau khi xét xử sơ thẩm (sơ thẩm lần 1): Ông Điều Ba R1, bà Điều Thị Đơ R2 làm đơn kháng cáo, yêu cầu xem xét lại bác khởi kiện của nguyên đơn, chấp nhận yêu cầu phản tố của ông bà.

Tại Bản án Dân sự phúc thẩm số 579/2024/DS-ST ngày 30/7/2024 của Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh , đã tuyên xử:

Chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của ông Điều Ba R1. Hủy Bản án Dân sự sơ thẩm số 03/2023/DS-ST ngày 23/6/2023 của Tòa án nhân dân tỉnh Bình Phước, chuyển hồ sơ vụ án về cấp sơ thẩm giải quyết lại theo quy định pháp luật.

Sau khi thụ lý lại, tỉnh Bình Phước và tỉnh Đồng Nai sáp nhập thành tỉnh Đồng Nai, Tòa án tỉnh Đồng Nai thụ lý và giải quyết vụ án theo luật định.

Tại Bản án Dân sự sơ thẩm số 82/2025/DS-ST ngày 17/9/2025 của Tòa án nhân dân tỉnh Đồng nai (sơ thẩm lần 2), đã tuyên xử:

1/ Đình chỉ giải quyết các yêu cầu khởi kiện đòi của nguyên đơn ông Võ Văn C2 đối với các bị đơn Điều B và Điều Thị Đơ R.

2/ Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Bùi Thị Kim P về việc kiện đòi tài sản là quyền sử dụng thửa đất có diện tích đất 24.950,4m² (diện tích đo đạc thực tế là 22.408,7m²) tọa lạc tại thôn B B, xã Đ, huyện B, tỉnh Bình Phước (nay là thôn B, xã Đ, tỉnh Đồng Nai) và tài sản trên đất đối với ông Điều Ba R1 và bà Điều Thị Đơ R.

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Bùi Thị Kim P về việc huỷ các hợp đồng thuê khoán tài sản giữa ông Điều Ba R1, bà Điều Thị Đơ R trên thửa đất có diện tích đất 24.950,4m² (diện tích đo đạc thực tế là 22.408,7m²) tọa lạc tại thôn B B, xã Đ, huyện B, tỉnh Bình Phước (nay là thôn B, xã Đ, tỉnh Đồng Nai), đất có vị trí theo mảnh trích đo địa chính ngày 23/10/2018 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện B (nay là Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đ – Chi nhánh B1), gồm: Giấy thuê khoán vườn điều giữa ông Điều Ba R1 và ông Nguyễn Văn Đ ngày 4/5/2005, Giấy thuê khoán vườn điều giữa ông Điều Ba R1, bà Điều Thị Đơ R và ông Nguyễn Văn Đ ngày 16/11/2008, Giấy thuê bán thầu vườn điều giữa ông Điều Ba R1, bà Điều Thị Đơ R và ông Nguyễn Văn Đ ngày 01/11/2010 và Giấy biên nhận thuê bán thầu vườn điều giữa ông Điều Ba R1, bà Điều Thị Đơ R và ông Nguyễn Văn Q ngày 14/7/2012.

3/ Chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn ông Điều Ba R1 và bà Điều Thị Đơ R về việc tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với ông Võ Văn C2 và bà Bùi Thị Kim P; chấp nhận yêu cầu của ông Điều Ba R1 và bà Điều Thị Đơ R về việc huỷ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và công nhận quyền sử dụng đất, cụ thể:

Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (giấy sang nhượng vườn điều) lập ngày 20/4/1998 giữa ông Võ Văn C2 và ông Điều Ba R1, bà Điều Thị Đơ R vô hiệu; Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất số công chứng 3591,

quyền số 02-2021TP/CC-SCC/HĐGD ngày 23/6/2021 tại Văn phòng C3 giữa ông Võ Văn C2, ông Võ Hoàng N và bà Bùi Thị Kim P vô hiệu.

Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số O 250507 số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số ĐỎ 22/QSDĐ ngày 21/10/1999 do Ủy ban nhân dân huyện P, tỉnh Bình Phước cấp lần đầu cho hộ ông Võ Văn C2; Hủy Giấy cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AM 269159 số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00682/ĐS do Ủy ban nhân dân huyện P, tỉnh Bình Phước cấp ngày 17/6/2008 cho hộ ông Võ Văn C2; Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số CX971590, vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS005269/TA do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 19/7/2021 cho bà Bùi Thị Kim P.

Tuyên bố Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 000787/HĐTC-QSDĐ ký kết ngày 22/11/2021 giữa Ngân hàng N2 – Chi nhánh B, Bình Phước với bà Bùi Thị Kim P vô hiệu.

Công nhận ông Điều Ba R1 và bà Điều Thị Đơ R được quyền sử dụng đất diện tích 24.950,4m² (diện tích đo đạc thực tế là 22.408,7m²) thuộc thửa đất số 47, tờ bản đồ số 32 tọa lạc tại thôn B, xã Đ, tỉnh Đồng Nai, đất có vị trí theo mảnh trích đo địa chính- 2018 ngày 23/10/2018 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện B (nay là Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đ – Chi nhánh B1) (có sơ đồ đo đạc kèm theo).

Ông Điều Ba R1 và bà Điều Thị Đơ R có quyền liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền để được đăng ký, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

4/ Chấp nhận một phần yêu cầu độc lập của Ngân hàng N2 - Chi nhánh B, Bình Phước về tranh chấp hợp đồng tín dụng đối với bà Bùi Thị Kim P.

Buộc bà Bùi Thị Kim P phải thanh toán cho Ngân hàng N2 - Chi nhánh B, Bình Phước 600.000.000 đồng (sáu trăm triệu đồng) tiền gốc và 242.658.082 đồng (hai trăm bốn mươi hai triệu, sáu trăm năm mươi tám nghìn, không trăm tám mươi hai đồng) tiền lãi, tổng cộng là 842.658.082 đồng (tám trăm bốn mươi hai triệu, sáu trăm năm mươi tám nghìn, không trăm tám mươi hai đồng).

Kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm (ngày 14/9/2025), bà Bùi Thị Kim P còn phải chịu khoản lãi phát sinh của số tiền có nghĩa vụ thanh toán mà chưa thanh toán theo mức lãi suất mà các bên thỏa thuận trong hợp đồng tín dụng số 5617-LAN-2021-03812 cho đến khi thanh toán xong khoản nợ gốc.

Trường hợp bà P không trả được nợ hoặc trả không hết nợ thì ngân hàng có quyền yêu cầu cơ quan thi hành án dân sự thực hiện theo quy định của pháp luật.

Không chấp nhận yêu cầu của Ngân hàng N2 - Chi nhánh B, Bình Phước về việc yêu cầu công nhận hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 000787/HĐTC-QSDĐ ngày 22/11/2021 giữa Ngân hàng N2 – Chi nhánh B, Bình Phước với bà Bùi Thị Kim P có hiệu lực.

5/ Chi phí tố tụng:

Chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, đo đạc và định giá tài sản là 48.011.450 đồng (bốn mươi tám triệu, không trăm mười một nghìn, bốn trăm năm mươi đồng): Ông Võ Văn C2 và bà Bùi Thị Kim P phải chịu, được trừ vào số tiền ông C2, bà P đã nộp tại Toà án nhân dân huyện Bù Gia Mập, tỉnh B (nay là Toà án nhân dân khu vực 13 - Đồng Nai) và Toà án nhân dân tỉnh Bình Phước (nay là Toà án nhân dân tỉnh Đồng Nai). Ông C2 và bà P đã thực hiện xong.

Chi phí giám định là 7.500.000 đồng (bảy triệu năm trăm nghìn đồng), người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Điều T2 và ông Điều H2 phải chịu, được khấu trừ vào số tiền 7.500.000 đồng (bảy triệu năm trăm nghìn đồng) ông T2 và ông H2 đã nộp tại Toà án nhân dân huyện Bù Gia Mập, tỉnh Bình Phước (nay là Toà án nhân dân khu vực 13 - Đồng Nai). Ông H2 và ông T2 đã nộp xong.

6/ Án phí dân sự sơ thẩm: Ông Điều Ba R1 và bà Điều Thị Đơ R không phải chịu án phí.

Bà Bùi Thị Kim P phải chịu 200.000 đồng (hai trăm nghìn đồng) án phí không có giá ngạch về tranh chấp quyền sử dụng đất; 200.000 đồng (hai trăm nghìn đồng) án phí không có giá ngạch do yêu cầu phản tố của bị đơn về tranh chấp hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất và hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất được chấp nhận và 37.279.742 đồng (ba mươi bảy triệu, hai trăm bảy mươi chín nghìn, bảy trăm bốn mươi hai đồng) án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch do yêu cầu độc lập của Ngân hàng N2 - Chi nhánh B, Bình Phước được chấp nhận.

Tổng cộng bà Bùi Thị Kim P phải chịu là 37.679.742 đồng (ba mươi bảy triệu, sáu trăm bảy mươi chín nghìn, bảy trăm bốn mươi hai đồng), được trừ vào số tiền 1.200.000 đồng (một triệu hai trăm nghìn đồng) ông C2, bà P đã nộp tạm ứng tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Bù Gia Mập, tỉnh Bình Phước (nay là Phòng Thi hành án dân sự khu vực 13 – Đồng Nai) theo các biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Toà án số 0017680 ngày 25 tháng 11 năm 2015 và số 0018639 ngày 28 tháng 7 năm 2016. Bà Bùi Thị Kim P còn phải nộp số tiền 36.479.742 đ (ba mươi sáu triệu, bốn trăm bảy mươi chín nghìn, bảy trăm bốn mươi hai đồng).

Ngân hàng N2 - Chi nhánh B, Bình Phước phải chịu 200.000 đồng (hai trăm nghìn đồng) do yêu cầu công nhận hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất có hiệu lực không được chấp nhận, được trừ vào số tiền 14.074.367 đồng (mười bốn triệu không trăm bảy mươi tư nghìn ba trăm sáu mươi bảy đồng) tạm ứng án phí đã nộp tại Cục Thi hành án dân sự tỉnh Bình Phước (nay là Thi hành án dân sự tỉnh Đ) theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0019832 ngày 12 tháng 8 năm 2022. Trả lại Ngân hàng N2 - Chi nhánh B, Bình Phước số tiền 13.874.367 đồng (mười ba triệu tám trăm bảy mươi tư nghìn ba trăm sáu mươi bảy đồng) còn lại.

Ngoài ra án sơ thẩm còn giải quyết các vấn đề liên quan đến quyền kháng cáo theo luật định.

Sau khi xét xử sơ thẩm (lần 2):

Ngày 28/9/2025, bà Bùi Thị Kim P làm đơn kháng cáo, nêu lý do: Bản án sơ thẩm không thỏa đáng, gây thiệt hại quyền lợi gia đình bà, yêu cầu phúc xử lại chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà.

Ngày 30/9/2025, Ngân hàng N2, Chi nhánh B, Bình Phước làm đơn kháng cáo, nêu lý do: Bản án sơ thẩm không thỏa đáng, gây thiệt hại quyền lợi của phía Ngân hàng, yêu cầu phúc xử lại sửa án sơ thẩm, công nhận hợp đồng thế chấp giữa Ngân hàng với bà Bùi Thị Kim P.

Tại phiên tòa phúc thẩm (lần 2):

Phía nguyên đơn và Luật sư của nguyên đơn vẫn giữ yêu cầu khởi kiện và yêu cầu kháng cáo, đề nghị chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, theo hồ sơ thể hiện phía bị đơn đã thừa nhận có ký tên và lấn tay trên hợp đồng giữa các bên đã ký kết, nhưng cấp sơ thẩm lại nhận định không xác định dấu lấn tay có phải của bị đơn hay không, nhận định trên là thiếu khách quan và không đúng sự thật. Ngoài ra, lời khai của ông Đ là người có quyền nghĩa vụ liên quan đã khai nại không khách quan, mâu thuẫn, nhưng vẫn được cấp sơ thẩm ghi nhận, về giá đất, về diện tích dư ra Tòa án cấp sơ thẩm cũng không thực hiện đo đạc theo quy định.

Phía bị đơn và Luật sư của bị đơn thì cho rằng, bản án sơ thẩm là có căn cứ, đúng quy định pháp luật, đề nghị giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Đại diện Viện kiểm sát cấp phúc thẩm cho rằng, quá trình thụ lý giải quyết vụ án Tòa án cấp phúc thẩm đã thực hiện đúng quy định pháp luật. Các bên đương sự cũng đã thực hiện đầy đủ quyền, nghĩa vụ của mình theo luật định. Về nội dung, Viện kiểm sát xét thấy thời gian từ năm 1918 đến khi thụ lý giải quyết lại sơ thẩm lần hai có phát sinh thêm về diện tích dôi ra, giá đất cũng thay đổi, nhưng cấp sơ thẩm đã không tiến hành thẩm tra, các minh, thu thập chứng cứ, đo vẽ, định giá

theo luật định, đề nghị hủy bản án sơ thẩm, giao hồ sơ cấp sơ thẩm giải quyết lại theo luật định.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

Sau khi nghiên cứu tài liệu có trong hồ sơ vụ án, thẩm tra các chứng cứ tại phiên tòa nghe đương sự trình bày và nghe Đại diện Viện kiểm sát phát biểu quan điểm. Hội đồng xét xử nhận định:

[1] *Về thủ tục kháng cáo:* Đơn kháng cáo của bà Bùi Thị Kim P và Ngân hàng N2, Chi nhánh B, Bình Phước làm trong hạn luật định, nên thủ tục kháng cáo hợp lệ.

[2] *Về nội dung giải quyết yêu cầu kháng cáo:*

[2.1] Tranh chấp của các đương sự quyền sử dụng diện tích 24.991,1m² thuộc thửa số 47, tờ bản đồ 32, toạ lạc tại thôn B B, xã Đ, huyện B, tỉnh Bình Phước (nay là thôn B, xã Đ, tỉnh Đồng Nai).

Nguyên đơn bà P cho rằng, nguồn gốc thửa đất là của ông Điều Ba R1 và bà Điều Thị Đơ R chuyển nhượng cho bà và chồng là ông Võ Văn C2 từ năm 1998 với giá là 4.000.000đồng, việc chuyển nhượng giữa hai bên được lập thành văn bản có vợ chồng ông Điều Ba R1 và bà Điều Thị Đơ R ký và lăn tay, đến nay bà P đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo đúng quy định của pháp luật.

Bị đơn ông Điều Ba R1 và bà Điều Thị Đơ R thì xác định ông, bà có ký và lăn tay vào giấy chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 20/4/1998 nhưng ông bà không biết nội dung chuyển nhượng quyền sử dụng đất do ông bà không biết chữ, ông C2 đã lừa dối ông bà.

[2.2] Xét, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là giấy sang nhượng vườn điều ngày 20/4/1998 có chữ ký của người mua ông Võ Văn C2 và người sang nhượng ông Điều Ba R1 và bà Điều Thị Đơ R3, Tòa án cấp sơ thẩm nhận định, dấu vân tay của bà Điều Thị Đơ R2 là đúng, còn vân tay của ông Đ1 Ba Rôm bị nhòe nên không xác định. Tuy nhiên, theo lời khai của ông Điều Ba R1 cũng xác định đúng là ông có lăn tay vào giấy sang nhượng nêu trên nhưng cho rằng ông lừa dối. Tòa án cấp sơ thẩm nhận định ông Điều Ba R1 và bà Điều Thị Đơ R2 không phải chịu trách nhiệm đối với việc ký tên và lăn dấu tay trên giấy sang nhượng đất đang tranh chấp là chưa phù hợp, trong khi đó Tòa án sơ thẩm cũng chưa làm rõ được ý chí của việc ký tên và lăn tay của ông Điều Ba R1 và bà Điều Thị Đơ R2 vào văn bản này để nhằm mục đích gì.

Phía nguyên đơn ông Võ Văn C2 xác định ông nhận chuyển nhượng đất của vợ chồng ông Điều Ba R1 và bà Điều Thị Đơ R diện tích khoảng hơn 2ha với giá

4.000.000đồng vào năm 1998, cạnh phía tây của thửa đất giáp đất ông Nguyễn Văn Đ nhưng theo lời khai từ khi hoà giải tại xã Đ (ngày 01/9/2015) cho đến khi Toà án giải quyết vụ án, ông Nguyễn Văn Đ đều khẳng định cuối năm 1999 ông mới vào xã Đ lập nghiệp và nhận chuyển nhượng phần đất giáp ranh phía dưới đất ông Ba R1 từ bà T6, nên sơ đồ thửa đất trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất năm 1999 phải thể hiện phía tây thửa đất phải giáp đất bà T6, vì sao ông C2 có lời khai như vậy, Tòa án cấp sơ thẩm cũng chưa xác định làm rõ.

Ngoài ra, ông C2, bà P cho rằng, sau khi nhận chuyển nhượng đất thì ông bà có khai hoang thêm khoản 2.000m² và theo ông Trần Văn L là cán bộ địa chính xã thời điểm cấp giấy chứng nhận năm 1999 đối với diện tích đất tranh chấp trên trình bày, thực tế khi tiến hành đo đạc xác định thửa đất thì đương sự chỉ ở đâu thì đo đạc đến đó, cơ quan thực hiện một cách độc lập, khi xác định mốc giới không ký giáp ranh, và không có mặt chủ đất giáp ranh, nên không đúng quy định của Luật Đất đai năm 1993 và Thông tư 346/1998/TT-TCĐC ngày 16/3/1998 của T9 hướng dẫn thủ tục đăng ký đất đai, lập hồ sơ địa chính và cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Tòa án cấp sơ thẩm khi giải quyết tranh chấp đất đai giữa các bên đương sự đã không thực hiện các trình tự, thủ tục như đo vẽ, xác định ranh giới sử dụng đất cụ thể của các bên đương sự, là chưa đầy đủ, chưa bảo đảm quyền lợi của các bên đương sự và chưa phù hợp với quy định tổ tụng theo luật định. Do đó, cần thiết phải thực hiện việc đo đạc, lập bản vẽ diện tích chuyển nhượng, đến bản vẽ diện tích được cấp giấy chứng nhận, trong đó có bản vẽ diện tích khai phá thêm 2.000m² theo lời khai của đương sự, để xác định các phần diện tích tranh chấp bị thiếu, hay dư ra, ở vị trí nào, ông Đ là người thuê khoán ở diện tích và vị trí nào, từ đó mới giải quyết vụ án được khách quan, toàn diện theo quy định của pháp luật.

[2.5] Tòa án phúc thẩm không có điều kiện để thực hiện các trình tự về thu thập tài liệu, chứng cứ theo quy định của Bộ Luật tố tụng Dân sự. Do đó, cần hủy bản án sơ thẩm để cấp sơ thẩm giải quyết lại theo luật định.

[2.6] Do hủy án sơ thẩm về phần tranh chấp này, nên các yêu liên quan đến các quan hệ tranh chấp gồm: Hợp đồng thuê khoán tài sản; Hợp đồng tặng cho tài sản; Hợp đồng tín dụng và thế chấp tài sản; yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất v.v..., có liên quan đến yêu cầu của các bên đương sự, sẽ được giải quyết khi Tòa án cấp sơ thẩm thụ lý giải quyết theo luật định.

[3] *Về án phí dân sự sơ thẩm, án phí dân sự phúc thẩm và các chi phí tố tụng:* Sẽ được giải quyết khi cấp sơ thẩm thụ lý lại vụ án theo luật định.

Bởi các lẽ trên; Áp dụng Điều 308 Bộ Luật tố tụng Dân sự.

QUYẾT ĐỊNH

1/ Hủy Bản án Dân sự sơ thẩm số 82/2025/DS-ST ngày 17/9/2025 của Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai, chuyển hồ sơ vụ án về Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai giải quyết theo quy định pháp luật.

2/ Án phí dân sự sơ thẩm và các chi phí tố tụng sẽ được giải quyết khi cấp sơ thẩm thụ lý lại vụ án để giải quyết theo luật định.

3/ Án phí dân sự phúc thẩm: Hoàn trả cho mỗi người số tiền tạm ứng án phí kháng cáo của bà Bùi Thị Kim P theo Biên lai thu số 0001951 ngày 30/9/2025 của Thi hành án dân sự tỉnh Đồng Nai và Ngân hàng N2, Chi nhánh B, Bình Phước theo Biên lai thu số 0001952 ngày 30/9/2025 của Thi hành án dân sự tỉnh Đồng Nai.

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

Nơi nhận:

- Tòa án nhân dân tối cao.
- VCT và KSXXPT tại Tp. HCM.
- VKSND tỉnh Đồng Nai.
- TAND tỉnh Đồng Nai.
- THADS tỉnh Đồng Nai.
- Những người tham gia tố tụng.
- Lưu VP; HS vụ án.
- TK: Vũ Ngọc Yến Xuân.

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

LÊ HOÀNG TẤN