TÒA ÁN NHÂN DÂN **THÀNH PHỐ ĐỒNG NAI**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 364/DS-PT
Ngày: 26/5/2026
V/v: *"Tranh chấp hợp đồng CNQSD đất, hợp đồng thế chấp tài sản, tranh chấp về quyền sử dụng đất là tài sản chung và tài sản gắn liền với đất"*

NHÂN DANHNƯỚC 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: Ông Trần Thanh Phong

Các thẩm phán: Ông Nguyễn Công Sự

Bà Thái Thị Thanh Bình

- ***Thư ký phiên tòa:*** Ông Phạm Ngọc Đức - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai

- ***Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai tham gia phiên tòa:*** Ông Nguyễn Thanh Mến - Kiểm sát viên.

Vào các ngày 19 và 26 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 180/2026/TLPT-DS ngày 16/3/2026 về việc *"Tranh chấp hợp đồng CNQSD đất, hợp đồng thế chấp tài sản, tranh chấp về quyền sử dụng đất là tài sản chung và tài sản gắn liền với đất";*

Do bản án dân sự sơ thẩm số 63/2025/DS-ST ngày 25/9/2025 của Tòa án nhân dân khu vực 9- tỉnh Đồng Nai bị kháng cáo, kháng nghị.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 255/2026/QĐXXPT-DS ngày 23/3/2026, Quyết định hoãn phiên tòa số 358/2026/QĐ-PT ngày 21/4/2026; Thông báo thay đổi thời gian xét xử số 65/2026/TB-TA ngày 06/5/2026 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn:

1.1. Ông Nguyễn Tiến L, sinh năm 1982

1.2. Bà Nguyễn Thị H, sinh năm 1982

Địa chỉ: Thôn T, xã Đ, TP. ĐỒNG NAI

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Hồ Quang T, sinh năm 1974-

Địa chỉ: Khu phố Thanh Bình, phường Bình Phước, TP. ĐỒNG NAIồng Nai

2. Bị đơn: Ông Nguyễn Duy T1, sinh năm 1977

Địa chỉ: Thôn T, xã Đ, TP. ĐỒNG NAI

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

3.1. Bà Nguyễn Ngọc B, sinh năm 1981

Địa chỉ: Thôn T, xã Đ, TP. ĐỒNG NAI

3.2. Ông Nguyễn Duy H1, sinh năm 1973

Địa chỉ: Thôn T, xã Đ, TP. ĐỒNG NAI

3.3. Ông Bùi Ngọc C, sinh năm 1981

Địa chỉ: Tổ A, thôn M, xã Đ, TP. ĐỒNG NAI

3.4. Ông Phạm Văn T2, sinh năm 1975

Địa chỉ: Thôn B, tổ T, xã Đ, TP. ĐỒNG NAI

3.5. Bà Nguyễn Thị L1, sinh năm 1985

Địa chỉ: ĐT G, thôn T, xã Đ, TP. ĐỒNG NAI

3.6. Ông Nguyễn Đắc T3, sinh năm 1966

3.7. Bà Trương Thị H2, sinh năm 1968

Cùng địa chỉ: Khu phố T, phường B, TP. ĐỒNG NAI

3.8. Văn phòng C2 (nay là Văn phòng C3)

Địa chỉ: Đường N, thôn T, xã Đ, TP. ĐỒNG NAI

3.9. Ngân hàng N1- Chi nhánh Đ1

Địa chỉ: ĐT G, thôn T, xã Đ, TP. ĐỒNG NAI

3.10. Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đ- Chi nhánh Đồng Phú

4. Người kháng cáo:

4.1. Ông Nguyễn Tiến L, sinh năm 1982

4.2. Bà Nguyễn Thị H, sinh năm 1982

4.3. Ông Phạm Văn T2, sinh năm 1975

5. Người kháng nghị: Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân khu vực 9- Đồng Nai

(Ông T, ông T2, ông D có mặt; các đương sự còn lại vắng mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo án sơ thẩm,

** Theo đơn khởi kiện, lời khai trong quá trình tiến hành tố tụng và tại phiên tòa, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn ông Nguyễn Tiến L, bà Nguyễn Thị H là ông Hồ Quang T trình bày:*

Vợ chồng ông (bà) Nguyễn Tiến L, Nguyễn Thị H có tài sản là quyền sử dụng đất diện tích 23.246,0m^2, vị trí đất xác định tại thửa số 55, tờ bản đồ số 07, địa chỉ thửa đất: ấp P, xã T, huyện Đ, tỉnh Bình Phước (Nay là xã T, tỉnh Đồng Nai), đất đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (GCNQSDĐ) số BD 953382, số vào sổ cấp Giấy chứng nhận (CH) 04942/Tân Hưng do Ủy ban nhân dân huyện Đ, tỉnh Bình Phước ký cấp ngày 25/5/2021. Thửa đất này có nguồn gốc là do vợ chồng ông (bà) L, H nhận chuyển nhượng lại từ hộ ông Nguyễn Đắc T3 với giá 12 tỷ đồng và được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Đ xác nhận biến động tại trang 4 đứng tên vợ chồng ông Nguyễn Tiến L, bà Nguyễn Thị H ngày 21/7/2022.

Ngày 29/7/2022, ông Bùi Ngọc C đến gặp vợ chồng ông (bà) L, H và nói với ông (bà) L, H là biết có một người đang cần chuyển nhượng một thửa đất ở khu dân cư Trung tâm hành chính huyện Đ với giá tiền là 4 tỷ đồng, giá rất rẻ so với thị trường, nếu mua được và bán lại cho người khác cùng thời điểm này sẽ có khoản tiền lãi rất cao nhưng hiện tại ông C không đủ tiền mua. Sau đó C nói với ông (bà) L, H là có ông Nguyễn Duy H1 đồng ý cho C vay 3.500.000.000đồng với điều kiện là C phải thế chấp tài sản có giá trị để đảm bảo trả nợ thì ông H1 mới cho vay. C nhờ vợ chồng ông L, bà H đứng ra bảo lãnh cho C vay tiền của ông H1 bằng hình thức: Vợ chồng ông L, bà H sẽ ký hợp đồng chuyển nhượng thửa đất nói trên cho ông H1 và giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông H1 cất giữ, khi nào C trả đủ tiền đã vay thì ông H1 sẽ hủy hợp đồng chuyển nhượng và trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho vợ chồng ông L, bà H. Ông C cam kết với vợ chồng ông (bà) L, H trong thời hạn 02 tháng (đến ngày 30/9/2022) thì C sẽ trả đủ tiền đã vay cho ông H1 và hai bên sẽ ra hủy hợp đồng chuyển nhượng, giao trả giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của thửa đất nói trên cho ông L, bà H. Vì C và vợ chồng với ông (bà) L, H là chỗ thân quen đã nhiều năm và đã nhiều lần cùng góp vốn đầu tư buôn bán bất động sản với nhau, phân chia tiền bạc song phẳng. Đồng thời, với ông (bà) L, H cũng có quen biết với ông H1, là người có uy tín nên vợ chồng với ông (bà) L, H đã đồng ý bảo lãnh cho C vay tiền bằng hình thức chuyển nhượng thửa đất nói trên cho ông H1 để C vay tiền. Vợ chồng ông L đã đưa giấy tờ, thông tin về thửa đất và căn cước công dân cho C để liên hệ Văn phòng công chứng làm thủ tục chuyển nhượng cho ông H1. Đến khoảng 10 giờ

ngày 30/7/2022, C gọi điện kêu vợ chồng với ông (bà) L, H đến Văn phòng C4 để ký hợp đồng chuyển nhượng. Tại thời điểm này, có ông Nguyễn Tiến D1, ông Nguyễn Tiến Đ đang ở đây nên vợ chồng với ông (bà) L, H rủ hai người này cùng đi đến Văn phòng công chứng. Khi đến Văn phòng công chứng, ông L, bà H thấy ông H1, ông C đang có mặt ở đây. Ông C đưa hợp đồng cho ông L, bà H xem và thấy tên người bên nhận chuyển nhượng là ông Nguyễn Duy T1 nhưng ông Nguyễn Duy T1 không có mặt ở đó và hợp đồng này đã được ông Nguyễn Duy T1 ký tên, lăn tay, điểm chỉ từ trước nên ông L, bà H có thắc mắc lý do tại sao không làm hợp đồng chuyển nhượng cho ông H1 thì ông C và ông H1 giải thích là ông Nguyễn Duy T1 là em ruột của ông H1, được ông H1 nhờ đứng tên bên nhận chuyển nhượng. Mọi vấn đề liên quan đến việc cho ông C vay tiền và sau này ký hủy hợp đồng chuyển nhượng, trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho vợ chồng ông L, bà H là do ông H1 chịu trách nhiệm nên ông L, bà H đồng ý ký tên, lăn tay, điểm chỉ vào hợp đồng chuyển nhượng và giao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của thửa đất nêu trên cho ông H1 cất giữ. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên đã được Văn phòng công chứng Đỗ Mạnh C1 ký công chứng số 16013, quyển số 02/2022TP/CC-SCC/HĐGD do Công chứng viên Nguyễn Diên T4 ký ngày 30/7/2022, trong hợp đồng ghi giá tiền là 300.000.000đồng. Trong việc ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất của thửa đất nêu trên cho ông Nguyễn Duy T1 thì vợ chồng ông L, bà H không nhận bất ký khoản tiền nào của ông T1 và ông H1. Việc thỏa thuận cho vay tiền giữa ông H1 với ông C1, giao nhận tiền và trả tiền lãi như thế nào thì vợ chồng ông L, bà H không rõ. Trước mặt ông H1 và vợ chồng ông L, bà H thì ông C1 nhận là người chịu trách nhiệm sẽ trả tiền gốc và tiền lãi cho ông H1. Kể từ trước khi ký hợp đồng chuyển nhượng cho đến nay thì vợ chồng ông L vẫn chưa gặp ông T1 và cũng không có thỏa thuận gì với ông T1 trong việc giao dịch chuyển nhượng thửa đất nói trên.

Quá thời hạn 02 tháng, ông L, bà H đã nhiều lần yêu cầu ông C1 phải giải quyết với ông H1 và ông T1 để ký hủy hợp đồng chuyển nhượng đất và trả lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của thửa đất nêu trên nhưng ông C1 không thực hiện và lấy nhiều lý do khác nhau để hứa hẹn, kéo dài thời gian dẫn tới ông T1 vẫn không ký hủy hợp đồng chuyển nhượng và ông H1 vẫn không giao trả lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nói trên cho ông L, bà H. Việc ông L, bà H ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa số 55, tờ bản đồ số 07, diện tích đất 23.246,0m^2, tọa lạc tại ấp P, xã T, huyện Đ, tỉnh bình Phước (nay là xã T, tỉnh Đồng Nai) theo GCNQSDĐ số BD 953382, số vào sổ cấp Giấy chứng nhận (CH) 04942/Tân Hưng do Ủy ban nhân dân huyện Đ, tỉnh Bình Phước ký cấp ngày 25/5/2021 cho ông Nguyễn Duy T1 vào ngày 30/7/2022 có bản chất là hợp đồng giả cách, với mục đích là ông L, bà H phải giao quyền sử dụng đất này cho

ông H1 giữ để đảm bảo sau này ông C1 không trả tiền đã vay cho ông H1 thì ông L, bà H phải trả nợ thay cho ông C1. Ngoài ra, ông L, bà H nhận thấy trong vụ việc này không có sự việc ông H1 hay ông T1 cho ông C1 vay tiền như đã nói với ông L, bà H. Việc ông C1 đưa ra thông tin ông H1 cho ông C1 vay tiền và yêu cầu ông L, bà H bảo lãnh bằng hình thức ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất như trên là thủ đoạn lừa đảo, có dấu hiệu giữa ông C1 với ông H1 và ông T1 đã cấu kết với nhau để lừa đảo nhằm mục đích để chiếm đoạt tài sản của ông L, bà H. Như vậy, việc ký kết hợp dồng chuyển nhượng của thửa đất nói trên là vi phạm pháp luật.

Ông Nguyễn Tiến L, bà Nguyễn Thị H khởi kiện yêu cầu: Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất số 55, tờ bản đồ số 07, có diện tích 23.246,m^2, tọa lạc tại ấp P, xã T, huyện Đ, tỉnh Bình Phước (theo GCNQSDĐ số DB 953382, số vào sổ cấp GCN: (CH) 04942/Tân Hưng do UBND huyện Đ ký ngày 25/5/2021) đã ký kết giữa ông Nguyễn Tiến L, bà Nguyễn Thị H với ông Nguyễn Duy T1 vào ngày 30/7/2022, được Văn phòng C4, quyển số 02/2022 TP/CC-SCC/HĐGD, do Công chứng viên Nguyễn Diên T4 ký ngày 30/7/2022 là hợp đồng vô hiệu.

Tại phiên tòa ngày 05/9/2025, đại diện theo ủy quyền của ông Nguyễn Tiến L, bà Nguyễn Thị H vẫn giữ nguyên quan điểm như đơn khởi kiện, các bản tự khai mà ông Nguyễn Tiến L, bà Nguyễn Thị H đã trình bày và có yêu cầu:

1. Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất số 55, tờ bản đồ số 07, có diện tích 23.246,m^2, tọa lạc tại ấp P, xã T, huyện Đ, tỉnh Bình Phước (theo GCNQSDĐ số DB 953382, số vào sổ cấp GCN: (CH) 04942/Tân Hưng do UBND huyện Đ ký ngày 25/5/2021) đã ký kết giữa ông Nguyễn Tiến L, bà Nguyễn Thị H với ông Nguyễn Duy T1 vào ngày 30/7/2022, được Văn phòng C4, quyển số 02/2022 TP/CC-SCC/HĐGD, do Công chứng viên Nguyễn Diên T4 ký ngày 30/7/2022 là hợp đồng vô hiệu.

2. Hủy bỏ kết quả giải quyết đăng ký biến động của Văn phòng đăng ký đất đai huyện Đ, tỉnh Bình Phước (nay là Văn phòng đăng ký đất đai khu vực Đ, tỉnh Đồng Nai) để xóa tên ông Nguyễn Duy T1, bà Nguyễn Ngọc B trên tranh 4 GCNQSDĐ số DB 953382, số vào sổ cấp GCN: (CH) 04942/Tân Hưng do UBND huyện Đ ký ngày 25/5/2021, buộc ông T1, bà B giao lại GCNQSDĐ này cho ông L, bà H.

3. Tuyên vô hiệu đối với hợp đồng tín dụng cho vay tiền, thế chấp quyền sử dụng đất của thửa đất nêu trên, đã ký kết giữa ông Nguyễn Duy T1, bà Nguyễn Ngọc B với Ngân hàng N1 – Chi nhánh Đ1.

4. Đồng ý với yêu cầu độc lập của ông Phạm Văn T2 về việc đưa diện tích 23.246m^2, tọa lạc tại ấp P, xã T, huyện Đ, tỉnh Bình Phước nói trên vào khối tài

sản chung của ông Nguyễn Tiến L, ông Phạm Văn T2, ông Bùi Ngọc C để chia khối tài sản này bằng quyền sử dụng đất theo tỷ lệ góp vốn của các bên.

Ngày 15/9/2025, ông Nguyễn Tiến L, bà Nguyễn Thị H có đơn xin rút yêu cầu hủy bỏ kết quả giải quyết đăng ký biến động của Văn phòng đăng ký đất đai huyện Đ, tỉnh Bình Phước (nay là Văn phòng đăng ký đất đai khu vực Đ, tỉnh Đồng Nai) để xóa tên ông Nguyễn Duy T1, bà Nguyễn Ngọc B trên trang 4 Giấy CNQSDĐ số DB 953382, số vào sổ cấp GCN: (CH) 04942/Tân Hưng do UBND huyện Đ ký ngày 25/5/2021 và tuyên vô hiệu đối với hợp đồng tín dụng cho vay tiền, thế chấp quyền sử dụng đất của thửa đất nêu trên, đã ký kết giữa ông Nguyễn Duy T1, bà Nguyễn Ngọc B với Ngân hàng N1 – Chi nhánh Đ1, chỉ giữ nguyên yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất số 55, tờ bản đồ số 07, có diện tích 23.246,m^2, tọa lạc tại ấp P, xã T, huyện Đ, tỉnh Bình Phước (theo GCNQSDĐ số DB 953382, số vào sổ cấp GCN: (CH) 04942/Tân Hưng do UBND huyện Đ ký ngày 25/5/2021) đã ký kết giữa ông Nguyễn Tiến L, bà Nguyễn Thị H với ông Nguyễn Duy T1 vào ngày 30/7/2022, được Văn phòng C4, quyển số 02/2022 TP/CC-SCC/HĐGD, do Công chứng viên Nguyễn Diên T4 ký ngày 30/7/2022 là hợp đồng vô hiệu.

Tại phiên tòa ngày 23/9/2025, đại diện theo ủy quyền của các đồng nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu như đơn xin rút một phần nội dung khởi kiện đề ngày 15/9/2025 đã xác định. Yêu cầu Hội đồng xét xử xem xét, giải quyết tuyên bố bợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất số 55, tờ bản đồ số 07, có diện tích 23.246,m^2, tọa lạc tại ấp P, xã T, huyện Đ, tỉnh Bình Phước (theo Giấy CN QSDĐ số DB 953382, số vào sổ cấp GCN: (CH) 04942/Tân Hưng do UBND huyện Đ ký ngày 25/5/2021) đã ký kết giữa ông Nguyễn Tiến L, bà Nguyễn Thị H với ông Nguyễn Duy T1 vào ngày 30/7/2022, được Văn phòng C4, quyển số 02/2022 TP/CC-SCC/HĐGD ký ngày 30/7/2022 là hợp đồng vô hiệu. Đối với trường hợp ông Phạm Văn T2 có đơn xin rút việc đưa diện tích 23.246m^2, tọa lạc tại ấp P, xã T, huyện Đ, tỉnh Bình Phước nói trên vào khối tài sản chung của ông Nguyễn Tiến L, ông Phạm Vă T5, ông Bùi Ngọc C để chia khối tài sản này bằng quyền sử dụng đất theo tỷ lệ góp vốn của các bên thì các đồng nguyên đơn đồng ý và yêu cầu Hội đồng xét xử không xem xét, giải quyết yêu cầu này.

** Tại bản tự khai, bị đơn là ông Nguyễn Duy T1 trình bày:*

Đối với yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Tiến L, bà Nguyễn Thị H, ông Nguyễn Duy T1 trình bày ý kiến như sau:

Thứ nhất: Ông Nguyễn Duy T1 trực tiếp đứng ra xác lập với vợ chồng ông Nguyễn Tiến L, bà Nguyễn Thị H một hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với nội dung:

Bên A (ông Nguyễn Tiến L, bà Nguyễn Thị H) chuyển nhượng cho bên B (ông Nguyễn Duy T1) điện tích đất 23.246,0m^2, đất thuộc diện đất trồng cây lâu năm, địa chỉ thửa đất: ấp P, xã T, huyện Đ, tỉnh Bình Phước, vị trí đất xác định tại thửa số 55, tờ bản đồ số 07, đất đã được cấp GCNQSDĐ quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DB 593382, số vào sổ cấp Giấy chứng nhận (CH) 04942/Tân Hưng do Ủy ban nhân dân huyện Đ ký cấp ngày 25/5/2021.

Tất cả các giao dịch phát sinh liên quan đến thửa đất có điện tích 23.246,0m^2, thuộc thửa số 55, tờ bản đồ số 07, tọa lạc tại ấp P, xã T, huyện Đ, tỉnh Bình Phước nói trên là do ông T1 trực tiếp giao dịch, đàm phán và thỏa thuận giá cả từ ông Bùi Ngọc C. Nội dung giao dịch thể hiện như sau:

(1) Khoảng tháng 7/2022, ông T1 nhờ ông Bùi Ngọc C đứng tên 02 thửa đất ở huyện P, tỉnh Bình Phước, có nguồn gốc nhận sang nhượng lại từ ông Tống Bá M trị giá 2.500.000.000 đồng (Trong đó ông T1 1.500.000.000 đồng, còn lại 1.000.000.000 đồng là ông Nguyễn Duy H1 góp); các bên thỏa thuận nhờ ông Bùi Ngọc C đứng tên trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Sau đó, ông T1 sang nhượng lại phần vốn góp của ông T1 cho ông C với giá 1.500.000.000 đồng;

(2) Vào tháng 7/2022, ông T1 và ông C góp vốn nhận sang nhượng 01 thửa đất có diện tích là 5.045,2m^2 thuộc thửa số 20, tờ bản đồ số 18, tọa lạc tại khu phố T, thị trấn T, huyện Đ, tỉnh Bình Phước với số tiền là 5.350.000.000đồng (Trong đó ông T1 góp số tiền là 940.000.000 đồng, ông Nguyễn Duy H1 góp số tiền là 1.830.000.000 đồng, phần còn lại là ông C và những người khác góp), các bên tự thỏa thuận là để ông C đứng tên trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Sau đó vợ chồng ông T1 sang nhượng phần vốn góp này cho ông C.

(3) Trong tháng 7/2022, ông T1 và một số người khác nhận sang nhượng 03 thửa đất tại xã T, huyện Đ, tỉnh Bình Phước (Thuộc dự án Đảo V). Sau đó, ông T1 sang nhượng lại cổ phần của mình cho ông C, sau khi thanh toán, ông C còn nợ lại của ông T1 số tiền 1.000.000.000đồng

Tổng số tiền của 03 giao dịch nói trên là 3.500.000.000 đồng.

Khoảng cuối tháng 7/2022, sau khi thỏa thuận. chốt số tiền ông C phải trả cho ông T1 là 3.500.000.000 đồng. Do ông C khó khăn về tài chính nên ông C đã trao đổi với vợ chồng ông Nguyễn Tiến L, bà Nguyễn Thị H là để vợ chồng ông Nguyễn Tiến L, bà Nguyễn Thị H chuyển nhượng thửa đất có điện tích 23.246,0m^2, thuộc thửa số 55, tờ bản đồ số 07, tọa lạc tại ấp P, xã T, huyện Đ, tỉnh Bình Phước nói trên cho ông T1 để khấu trừ khoản nợ 3.500.000.000 đồng. Sau khi thống nhất thỏa thuận, ngày 30/7/2022, ông T1 cùng vợ chồng ông Nguyễn Tiến L, bà Nguyễn Thị H đến Văn phòng C4 (Nay là Văn phòng C3) ký kết hợp đồng theo quy định.

Ngày 06/01/2023, vợ chồng ông T1 thực hiện việc điều chỉnh đăng ký biến động tại trang 4 (chuyển nhượng cho ông Nguyễn Duy T1 cùng vợ là bà Nguyễn Thị Ngọc B) tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Đ, tỉnh Bình Phước.

Sau khi ký kết hợp đồng, ông Bùi Ngọc C, ông Nguyễn Tiến L vào thực địa chỉ ranh, bàn giao đất cho ông T1 quản lý, sử dụng. Ông T1 đã trực tiếp thuê người chăm sóc vườn điều, làm cỏ, phát cây, xịt thuốc và bán điều bông cho ông Nguyễn Văn N với giá 55.000.000đồng. Kể từ khi xác lập hợp đồng và bàn giao đất đến nay, có lần ông L đã đến gặp anh trai của ông T1 là ông Nguyễn Duy H1 nhờ ông Hòa đàm P với ông T1 để xin chuộc lại đất, ông H1 có trao đổi lại với ông T1. Khi đó, do cần tiền để làm ăn nên ông T1 đồng ý cho ông L chuộc lại với giá 4.500.000.000đồng nhưng không thấy ông L đàm phán chuộc lại đất.

Khoảng cuối năm 2023, ông L đến gặp ông H1 và nhờ ông Hòa đàm P với ông T1 để xin lại 20.000.000đồng tiền làm cỏ, bỏ phân. Thông qua ông H1, ông T1 chỉ đồng ý cho lại ông L số tiền là 10.000.000đồng và ông L đã nhận số tiền này. Trong hơn 01 năm trở lại đây, vợ chồng ông T1 vẫn sử dụng đất ổn định, không có tranh chấp.

Thứ hai: Sau khi thực hiện việc điều chỉnh đăng ký biến động tranh 4 tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Đ, tỉnh Bình Phước, ông T1 đã thế chấp thửa đất có diện tích 23.246m^2, tọa lạc tại ấp P, xã T, huyện Đ, tỉnh Bình Phước nói trên cho Ngân hàng N1 - chi nhánh huyện Đ1 để vay số tiền 1.000.000.000 đồng.

Thứ ba: Yêu cầu, ý kiến của ông Nguyễn Duy T1 đối với yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Tiến L, bà Nguyễn Thị H:

1. Ông Nguyễn Duy T1 đề nghị Tòa án bác yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Tiến L, bà Nguyễn Thị H vì việc ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Duy T1 và ông Nguyễn Tiến L, bà Nguyễn Thị H là hoàn toàn tự nguyện, các bên đã thực hiện xong nghĩa vụ trả tiền, giao nhận đất và bên nhận chuyển nhượng đã trực tiếp canh tác, sử dụng đất từ tháng 8/2022 đến nay, đã thực hiện việc đăng ký biến động đất đai, sang tên theo quy định.

Như vậy, theo quy định của pháp luật dân sự và pháp luật đất đai thì giao dịch giữa ông Nguyễn Duy T1 và ông Nguyễn Tiến L, bà Nguyễn Thị H có hiệu lực pháp luật.

2. Hiện nay, ông Nguyễn Duy T1 đã thế chấp thửa đất có diện tích 23.246m^2, thuộc thửa số 55, tờ bản đồ số 07, tọa lạc tại ấp P, xã T, huyện Đ, tỉnh Bình Phước nói trên cho Ngân hàng N1- chi nhánh huyện Đ1 để vay số tiền 1.000.000.000đồng. Giao dịch giữa ông Nguyễn Duy T1 và Ngân hàng N1 - chi nhánh huyện Đ1 là giao dịch ngay tình; đề nghị áp dụng Điều 133 của Bộ luật dân

sự để bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông Nguyễn Duy T1 và Ngân hàng N1 - chi nhánh huyện Đ1.

Tại phiên tòa, ông Nguyễn Duy T1 vẫn giữ nguyên yêu cầu của mình. Ngoài ra, ông Nguyễn Duy T1 không còn có yêu cầu nào khác.

** Tại bản tự khai, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Nguyễn Ngọc B trình bày:*

Bà Nguyễn Ngọc B là vợ của ông Nguyễn Duy T1, việc ông T1 chồng bà B xác lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với vợ chồng ông Nguyễn Tiến L, bà Nguyễn Thị H thì bà B không trục tiếp tham gia. Bà B và ông Nguyễn Duy T1 có đến Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Đ để điều chỉnh đăng ký biến động tại trang 4 đối với thửa đất có diện tích 23.246 m^2 thuộc thửa số 55, tờ bản đồ số 07 tọa lạc tại ấp P, xã T, huyện Đ, tỉnh Bình Phước đất đã dược cấp GCNQSDĐ quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DB 593382, số vào sổ cấp Giấy chứng nhận (CH) 04942/Tân Hưng do Ủy ban nhân dân huyện Đ ký cấp ngày 25/5/2021. Bà Nguyễn Ngọc B đã thực hiện việc ủy quyền cho chồng là ông Nguyễn Duy T1 thế chấp tài sản và vay vốn tại Ngân hàng N1- chi nhánh Đ1.

Vói tư cách là người có quyền lợi, nghịa vụ liên quan trong vụ án, bà B có yêu cầu như sau:

1. Đề nghị Tòa án bác yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Tiến L, bà Nguyễn Thị H vì việc ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Duy T1 và ông Nguyễn Tiến L, bà Nguyễn Thị H là hoàn toàn tự nguyện; bên nhận chuyển nhượng đã thực hiện xong nghĩa vụ trả tiền, nhận đất và trực tiếp canh tác, sử dụng đất từ tháng 8/2022 đến nay; đã được đăng ký biến động đất đai sang tên theo quy định.

2. Vợ chồng ông Nguyễn duy T1, bà Nguyễn Ngọc B đã thế chấp thửa đất có diện tích 23.246 m^2 thuộc thửa số 55, tờ bản đồ số 07 tọa lạc tại ấp P, xã T, huyện Đ, tỉnh Bình Phước cho Ngân hàng N1 - Chi nhánh Đ1 để vay số tiền 1.000.000.000 đồng. Đề nghị căn cứ Điều 133 Bộ luật dân sự để bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của Vợ chồng ông Nguyễn Duy T1, bà Nguyễn Ngọc B và Ngân hàng N1 - Chi nhánh Đ1.

** Tại bản tự khai, người có quyền lợi, nghãi vụ liên quan là ông Bùi Ngọc C trình bày*:

Ông Bùi Ngọc C và vợ chồng ông Nguyễn Tiến L, bà Nguyễn Thị H, ông Nguyễn Duy T1 quen biết nhau qua công việc làm ăn, từ trước đến nay giữa họ không có mâu thuẫn gì.

Phần diện tích đất 23.246,0m^2, thuộc diện đất trồng cây lâu năm, địa chỉ

thửa đất ấp P, xã T, huyện Đ, tỉnh Bình Phước, vị trí được xác định tại thửa số 55, tờ bản đồ số 7, đã dược cấp GCN QSDĐ quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số phát hành DB 593382, số vào sổ cấp Giấy chứng nhận (CH) 04942/Tân Hưng do Ủy ban nhân dân huyện Đ ký cấp ngày 25/5/2021, có nguồn gốc là do ông Bùi Ngọc C, ông Nguyễn Tiến L và ông Phạm Văn T2 góp vốn nhận chuyển nhượng từ ông Nguyễn Đắc T3, bà Trương Thị H2, giá nhận chuyển nhượng là 12.000.000.000 đồng, trong đó ông Bùi Ngọc C góp vốn là 4.500.000.000 đồng, Phạm Văn T2 góp vốn là là 4.500.000.000 đồng, Nguyễn Tiến L góp vốn là 3.000.000.000 đồng, thống nhất để Nguyễn Tiến L đứng tên.

Sau đó, ông Bùi Ngọc C có nhờ vợ chồng Nguyễn Tiến L, Nguyễn Thị H vay hộ C số tiền 3.000.000.000 đồng, số tiền này C trực tiếp nhận và ký nợ với người cho vay, ông C đưa cho ông L số tiền là 400.000.000 đồng; như vậy, ông L còn nợ của ông C số tiền là 400.000.000 đồng.

Việc ông Nguyễn Tiến L, bà Nguyễn Thị H ký hợp đồng chuyển nhượng phần diện tích đất nói trên cho ông Nguyễn Duy T1 là việc xác lập dựa trên sự tự nguyện của các bên, không ai bị ép buộc. Giá chuyển nhượng thực tế là 3.500.000.000 đồng, số tiền này thì Thuận chuyển đủ cho ông Bùi Ngọc C, vợ chồng ông Nguyễn Tiến L, bà Nguyễn Thị H biết rõ sự việc này và đồng ý rồi mới ký vào hợp đồng.

Giấy xác nhận và giấy mượn sổ đỏ là có thật, lý do C viết là lúc này vợ C mới chết, mục đích của việc viết giấy này là để ràng buộc giữa ông C, ông Nguyễn Tiến L và ông Phạm Văn T2 chia nhau số tiền đã góp vốn nhận chuyển nhượng diện tích đất nói trên.

Ông C khẳng định là hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được xác lập giữa vợ chồng ông Nguyễn Tiến L, Nguyễn Thị H và ông Nguyễn Duy T1 được chứng thực tại Văn phòng C4 là hợp pháp, tại thời điểm này, vợ chồng ông L đã thực hiện trên cơ sở tự nguyên.

Ông Bùi Ngọc C yêu cầu Tòa án công nhận hợp đồng này, trường hợp sau này nếu ông C thu xếp được tiền thì ông C sẽ trao đổi với ông T1 để nhận chuyển nhượng lại phần diện tích đất này và chia theo cổ phần đã đóng góp.

** Tại đơn yêu cầu độc lập ngày 29/7/2024 và đơn sửa đổi, bổ sung đơn yêu cầu độc lập ngày 06/8/2024, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Phạm Văn T2 trình bày:*

Ngày 29/3/2022, ông Phạm Văn T2, ông Nguyễn Tiến L, bà Nguyễn Thị L1 đã ký kết hợp đồng thỏa thuận góp vốn để nhận chuyển nhượng thửa đất số 55, tờ bản đồ số 07, diện tích 23.246,0m^2, tọa lạc tại ấp P, xã T, huyện Đ, tỉnh Bình Phước theo GCNQSDĐ số DB 953382, số vào sổ cấp Giấy CN: (CH) 04942/Tân

Phước do UBND huyện Đ ký cấp ngày 25/5/2021, thửa đất này do ông Nguyễn Đắc T3 và bà Trương Thị H2 đứng tên sở hữu.

Hợp đồng góp vốn có nội dung: Giá chuyển nhượng thửa đất số 55, tờ bản đồ số 07, diện tích 23.246,0m^2 là 12.000.000.000 đồng, trong đó ông T2 góp vốn 3.000.000.000 đồng, bà Nguyễn Thị L1 góp vốn 1.500.000.000 đồng, ông Nguyễn Tiến L góp vốn 3.000.000.000 đồng. Các bên đồng ý để ông Nguyễn Tiến L là người đại diện đứng ra giao dịch ký kết hợp đồng đặt cọc, đứng tên ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và đứng tên sở hữu trên GCNQSDĐ thửa đất nêu trên.

Tại thời điểm ký kết hợp đồng góp vốn này thì ông L cho biết có ông Bùi Ngọc C là người cũng đã góp vốn số tiền 4.500.000.000 đồng với ông L để đủ 12.000.000.000 đồng nhận chuyển nhượng thửa đất nói trên.

Cùng ngày ký hợp đồng góp vốn thì bà L1 đã chuyển khoản cho ông T2 số tiền 250.000.000 đồng để ông T2 trả tiền đặt cọc. Sau đó, ông T2 cùng ông Bùi Ngọc C, ông Nguyễn Tiến L đến gặp vợ chồng ông Nguyễn Đắc T3 và đặt cọc số tiền 2.000.000.000 đồng để nhận chuyển nhượng thửa đất trên. Ông Phạm Văn T2 là người chuyển tiền đạt cọc từ số tài khoản 19035988822018 (Ngân hàng TMCP K) của ông T2 để chuyển vào tài khoản của con dâu ông T3 tên là Võ Thị Minh A. Trong số tiền đặt cọc này có 500.000.000 đồng là tiền của ông T2, số tiền còn lại là do ông C và ông L chuyển khoản cho ông T2 để trả tiền đặt cọc (Ông C chuyển khoản 900.000.000 đồng, ông L chuyển khoản 500.000.000 đồng.

Đến ngày 06/6/2022, bà L1 chuyển khoản cho ông T2 số tiền 1.250.000.000 đồng là đủ phần góp vốn của bà L1, sau khi nhận tiền của bà L1 thì ông T2 đã đưa số tiền này cho ông L để sử dụng bồi thêm tiền cọc cho ông T3.

Ngày 15/7/2022, khi ông L và vợ chồng ông Nguyễn Đắc T3 đến văn phòng công chứng để ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì ông T2 đã đưa số tiền này cho ông L 04 lần với tổng số tiền là 1.887.497.000 đồng để cho đủ phần của ông T2 và bà L1 góp vốn là 4.500.000.000 đồng. Tại văn phòng công chứng, ông L đã sử dụng tiền của ông T2 để giao trả tiền cho vợ chồng ông Nguyễn Đắc T3 (Con của ông Nguyễn Đắc T3 nhận do ông L chuyển khoản). Ngoài số tiền nói trên, trong thời gian từ ngày 29/3/2022 đến trước ngày 15/7/2022, ông T2 đã nhiều lần chuyển tiền và đưa tiền mặt cho ông L để góp vốn nhận chuyển nhượng thửa đất của vợ chồng ông T3. Sau khi ký kết hợp đồng chuyển nhượng thì thửa đất này đã sang tên cho ông L đứng tên sở hữu.

Đến khoảng đầu tháng 8/2022, ông T2 và bà L1 nghe tin thửa đất này đã được chuyển nhượng lại cho ông Nguyễn Duy T1 nên ông T2 và bà L1 yêu cầu ông L giải thích vì sao chuyển nhượng cho ông T1 nhưng không cho bà L1, ông T2 biết thì ông L nói việc chuyển nhượng thửa đất trên vào ngày 30/7/2022 cho

ông T1 là để giúp ông Bùi Ngọc C vay tiền của ông T1 và 02 tháng sau ông C sẽ trả tiền cho ông T1 thì sẽ hủy hợp đồng chuyển nhượng và trả lại đất. Thực tế giữa ông L và ông T1 không có thỏa thuận chuyển nhượng và không giao nhận tiền bạc gì với nhau.

Quá thời hạn 02 tháng, ông C vẫn không trả tiền cho ông T1, do đó ông T1 không hủy hợp đồng chuyển nhượng để trả lại thửa đất nói trên nên ông L đã khởi kiện ông T1 và ông C và yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất số 55, tờ bản đồ số 07 có diện tích 23.246,m^2, tọa lạc tại ấp P, xã T, huyện Đ, tỉnh Bình Phước (theo GCNQSDĐ số DB 953382, số vào sổ cấp GCN: (CH) 04942/Tân Hưng do UBND huyện Đ ký ngày 25/5/2021) đã ký kết giữa ông Nguyễn Tiến L, bà Nguyễn Thị H với ông Nguyễn Duy T1 vào ngày 30/7/2022, được Văn phòng C4, quyển số 02/2022 TP/CC-SCC/HĐGD, do Công chứng viên Nguyễn Diên T4 ký ngày 30/7/2022 là hợp đồng vô hiệu.

Số tiền 12.000.000.000 đồng để nhận chuyển nhượng thửa đất nói trên là do ông T2, ông L, ông C và bà L1 cùng góp vốn chung để nhận chuyển nhượng, trong đó ông T2 góp 3.000.000.000 đồng. Vì vậy, một phần thửa đất trên là tài sản hợp pháp của ông T2, ông T2 là người được hưởng ¼ diện tích (hoặc 25% giá trị) của thửa đất trên, tương ứng với số tiền ông T2 đã góp vốn để nhận chuyển nhượng thửa đất này.

Việc ông Nguyễn Tiến L, bà Nguyễn Thị H và ông Bùi Ngọc C tự ý thỏa thuận với nhau để chuyển nhượng thửa đất nói trên cho ông Nguyễn Duy T1 vào ngày 30/7/2022 là sự việc ông T2 không được biết và hoàn toàn không có sự đồng ý của ông T2. Vì vậy, việc ông Nguyễn Tiến L, bà Nguyễn Thị H ký hợp đồng chuyển nhượng thửa đất nói trên cho ông Nguyễn Duy T1 là xâm phạm, gây thiệt hại đến quyền sở hữu tài sản hợp pháp của ông T2 vì ông T2 đã góp vốn 3.000.000.000 đồng để nhận chuyển nhượng thửa đất trên.

Ông Phạm Văn T2 yêu cầu xem xét, giải quyết:

1. Tuyên bố bợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất số 55, tờ bản đồ số 07, có diện tích 23.246,m^2, tọa lạc tại ấp P, xã T, huyện Đ, tỉnh Bình Phước (theo GCN QSDĐ số DB 953382, số vào sổ cấp GCN: (CH) 04942/Tân Hưng do UBND huyện Đ ký ngày 25/5/2021) đã ký kết giữa ông Nguyễn Tiến L, bà Nguyễn Thị H với ông Nguyễn Duy T1 vào ngày 30/7/2022, được Văn phòng C4, quyển số 02/2022 TP/CC-SCC/HĐGD ký ngày 30/7/2022 là hợp đồng vô hiệu.

2. Buộc ông Nguyễn Tiến L, bà Nguyễn Thị H phải phân chia thửa đất cho ông Phạm Văn T2 được hưởng ¼ diện tích (Tương ứng với số tiền 3.000.000.000 đồng của ông T2 đã góp vốn) trong tổng diện tích 23.246m^2 của thửa đất số 55, tờ bản đồ số 07 nói trên.

Tại phiên tòa ngày 05/9/2025, ông Phạm Văn T2 trình bày, sau khi ông T1 đăng tin bán phần diện tích đất nói trên với giá 5.000.000.000 đồng thì ông T2 và bà L1 mới biết được việc ông L, bà H chuyển nhượng phần diện tích đất nói trên cho ông T1. Bà L1 sợ mất tiền nên đã đến gặp ông T2 và ông L để viết giấy hợp đồng thỏa thuận góp vốn nhằm ràng buộc trách nhiệm, nghĩa vụ giữa các bên. Thực chất thì bà L1 chỉ góp vốn thông qua ông T2, ông L và ông C không biết việc bà L1 góp vốn để nhận chuyển nhượng thửa đất này mà chỉ biết là ông T2 góp vốn với tổng số tiền là 4.500.000.000 đồng, mọi giao dịch thửa đất này thì bà L1 không tham gia. Ông Phạm Văn T2 xác định trong tổng số tiền 12 tỷ đồng nhận chuyển nhượng phần diện tích đất của vợ chồng ông Nguyễn Đắc T3 thì ông T2 góp số tiền 4.500.000.000 đồng, mọi giao dịch từ đặt cọc, chuyển tiền khi ký kết hợp đồng thì ông T2 có tham gia nhưng không đúng tên ký kết hợp đồng và không đứng tên trong GCN QSDĐ (Vì ông T2, ông C, ông L đã nhiều lần góp vốn làm ăn chung nên thống nhất thỏa thuận bằng miệng là để một mình ông L đứng trên trong GCN QSDĐ nếu có chuyển nhượng thì thủ tục cũng dễ dàng, sau này chuyển nhượng lại thì lợi nhuận chia theo phần vốn góp).

Ông Phạm Văn T6 yêu cầu xem xét, giải quyết:

1. Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất số 55, tờ bản đồ số 07, có diện tích 23.246,m^2, tọa lạc tại ấp P, xã T, huyện Đ, tỉnh Bình Phước (theo GCN QSDĐ số DB 953382, số vào sổ cấp GCN: (CH) 04942/Tân Hưng do UBND huyện Đ ký ngày 25/5/2021) đã ký kết giữa ông Nguyễn Tiến L, bà Nguyễn Thị H với ông Nguyễn Duy T1 vào ngày 30/7/2022, được Văn phòng C4, quyển số 02/2022 TP/CC-SCC/HĐGD ký ngày 30/7/2022 là hợp đồng vô hiệu.

Buộc ông Nguyễn Tiến L, bà Nguyễn Thị H phải phân chia thửa đất cho ông Phạm Văn T2 được hưởng diện tích đất (Tương ứng với số tiền 4.500.000.000 đồng của ông T2 đã góp vốn) trong tổng diện tích 23.246m^2 của thửa đất số 55, tờ bản đồ số 07 nói trên.

2. Đối với số tiền của bà Nguyễn Thị L1 thì ông Phạm Văn T2 và bà Nguyễn Thị L1 sẽ giải quyết riêng, không yêu cầu xem xét giải quyết trong vụ án này.

Ngày 15/9/2025, ông Phạm Văn T2 có đơn xin rút yêu cầu buộc ông Nguyễn Tiến L, bà Nguyễn Thị H phải phân chia thửa đất cho ông Phạm Văn T2 được hưởng ¼ diện tích (Tương ứng với số tiền 3.000.000.000 đồng của ông T2 đã góp vốn) trong tổng diện tích 23.246m^2 của thửa đất số 55, tờ bản đồ số 07 nói trên; giữ nguyên yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất số 55, tờ bản đồ số 07, có diện tích 23.246m^2, tọa lạc tại ấp P, xã T, huyện Đ, tỉnh Bình Phước (theo GCN QSDĐ số DB 953382, số vào sổ cấp GCN: (CH) 04942/Tân Hưng do UBND huyện Đ ký ngày 25/5/2021) đã ký kết giữa ông

Nguyễn Tiến L, bà Nguyễn Thị H với ông Nguyễn Duy T1 vào ngày 30/7/2022, được Văn phòng C4, quyển số 02/2022 TP/CC-SCC/HĐGD ký ngày 30/7/2022 là hợp đồng vô hiệu.

Tại phiên tòa ngày 23/9/2025, ông Phạm Văn T2 giữ nguyên yêu cầu như đơn xin rút một phần nội dung khởi kiện đề ngày 15/9/2025 và có yêu cầu xem xét, giải quyết tuyên bố bợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất số 55, tờ bản đồ số 07, có diện tích 23.246m^2, tọa lạc tại ấp P, xã T, huyện Đ, tỉnh Bình Phước (theo Giấy CN QSDĐ số DB 953382, số vào sổ cấp GCN: (CH) 04942/Tân Hưng do UBND huyện Đ ký ngày 25/5/2021) đã ký kết giữa ông Nguyễn Tiến L, bà Nguyễn Thị H với ông Nguyễn Duy T1 vào ngày 30/7/2022, được Văn phòng C4, quyển số 02/2022 TP/CC-SCC/HĐGD ký ngày 30/7/2022 là hợp đồng vô hiệu.

** Tại bản tự khai, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Nguyễn Thị L1 trình bày:*

Trước đây, bà Nguyễn Thị L1 có đưa cho ông Phạm Văn T2 số tiền là 1.500.000.000 đồng để ông Phạm Văn T2 đầu tư, góp vốn nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất, theo như lời ông T2 và ông Nguyễn Tiến L thì phần diện tích đất nhận chuyển nhượng là 23.246m^2, thửa đất số 55, tờ bản đồ số 7, địa chỉ thửa đất: ấp P, xã T, huyện Đ, tỉnh Bình Phước, việc góp vốn có lập hợp đồng thỏa thuận giữa bà Nguyễn Thị L1, ông Phạm Văn T2, ông Nguyễn Tiến L. Bà Nguyễn Thị L1 đã thực hiện việc chuyển vào tài khoản của ông Phạm Văn T2 và giao tiền mặt với tổng số tiền là 1.500.000.000 đồng. Sự việc xác lập hợp đồng nhận chuyển nhượng rồi sau đó chuyển nhượng lại cho người khác cụ thể như thế nào thì bà L1 không được biết. Khi biết được thông tin ông Nguyễn Duy T1 đăng bán phần diện tích này với giá 5 tỷ trên mạng xã hội thì bà L1 mới kiểm tra và biết được phần đất này vợ chồng ông L đã chuyển nhượng cho ông T1. Khi biết được vụ việc này, bà L1 có trình báo với cơ quan chức năng (Làm đơn tố cáo ông Phạm Văn T2 đến Công an huyện Đ). Tại Công an huyện Đ, ông Phạm Văn T2 hẹn đến ngày 20/01/2024, ông T2 sẽ trả cho bà L1 số tiền 1.500.000.000 đồng nói trên. Tuy nhiên, đến nay thì ông T2 vẫn chưa hoàn trả số tiền này cho bà L1.

Việc Tòa án đưa bà L1 vào tham gia tố tụng trong vụ án này với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là không cần thiết vì số tiền 1.500.000.000 đồng bà L1 giao và chuyển khoản cho ông T2 như đã trình bày ở trên thì ông T2 đã nhận nợ và cam kết hoàn trả cho bà L1. Trường hợp ông T2 không thực hiện việc trả tiền như đã cam kết tại Công an huyện Đ thì bà L1 sẽ thực hiện việc khởi kiện ông T2 bằng một vụ kiện khác.

Bà Nguyễn Thị L1 không có yêu cầu Tòa án xem xét giải quyết một vấn đề nào có liên quan đến bà L1.

** Tại bản tự khai, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Nguyễn Duy H1 trình bày:*

Ông Nguyễn Duy H1 là anh ruột của ông Nguyễn Duy T1, ông H1 và ông Bùi Ngọc C là anh em làm ăn thuộc lĩnh vực bất động sản; ông Nguyễn Tiến L, bà Nguyễn Thị H là người trú cùng địa phương.

Khoảng tháng 7/2022, ông H1 góp số tiền 1.000.000.000 đồng, T1 góp số tiền 1.500.000.000 đồng để nhận chuyển nhượng từ ông Tống Bá M 02 thửa đất ở P và nhờ Bùi Ngọc C đứng tên.

Cũng trong tháng 7/2022, ông H1 góp 1.830.000.000 đồng, T1 góp 940.000.000 đồng, phần còn lại là của Bùi Ngọc C để nhận chuyển nhượng diện tích là 5.045,2 m^2 thuộc thửa số 20, tờ bản đồ số 18, tọa lạc tại khu phố T, thị trấn T, huyện Đ, tỉnh Bình Phước với số tổng số tiền là 5.350.000.000 đồng.

Đối với phần 03 thửa đất tại xã T, huyện Đ, tỉnh Bình Phước (dự án Đ) thì ông H1 không liên quan gì.

Quá trình thực hiện việc góp vốn thì giữa ông T1 và ông C thỏa thuận thanh lý như thế nào thì ông H1 không được biết, ông H1 chỉ biết là trong 02 khoản góp vốn nói trên, ông Bùi Ngọc C còn nợ lại của ông H1 là 2.830.000.000 đồng. Việc giữa ông Bùi Ngọc C và ông Nguyễn Duy T1 tính toán như thế nào thì ông H1 không được biết.

Ông Nguyễn Duy H1 không tham gia và chứng kiến việc ông (bà) Nguyễn Tiến L, Nguyễn Thị H và Nguyễn Duy T1 lý kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Vì vậy, giữa họ thỏa thuận với nhau như thế nào, nội dung ra sao trong hợp đồng thì ông H1 không biết rõ. Sau này, ông H1 nghe T1 (em trai H1) nói là có nhận chuyển nhượng từ ông (bà) Nguyễn Tiến L, Nguyễn Thị H phần diện tích đất hơn 02 ha, tọa lạc tại ấp P, xã T.

Vì là anh trai của T1, xuất phát từ công việc làm ăn nên ông H1 cũng không nhớ chính xác vào thời gian nào, ông L có đến nhà ông H1 liên hệ để xin chuột lại phần diện tích đất đã chuyển nhượng cho T1. Vì T1 ở xa (trong xã T) nên ông H1 có nói với ông L là để ông H1 trao đổi với T1. Sau đó ông L có đến nhà xin chuột lại đất, ông H1 có nói là theo ý của T1 thì phần đất này giá chuyển nhượng là 3.500.000.000 đồng, ý T1 cũng đồng ý cho chuột lại nhưng phải tính tiền lãi, số tiền lãi là 1.000.000.000 đồng, nếu đồng ý thì thực hiện. Sau khi trao đổi như vậy, thì không thấy ông L quay lại để chuột đất.

Trong vụ án này, ông H1 không có liên quan gì trong việc ký kết, thực hiện hợp đồng, hợp đồng này được thực hiện giữa ông (bà) Nguyễn Tiến L, Nguyễn Thị H và Nguyễn Duy T1. Vì vậy, ông H1 yêu cầu Tòa án không đưa ông H1 vào tham gia tố tụng trong vụ án với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

Đối với khoản tiền mà ông Bùi Ngọc C còn nợ lại của ông H1 thì để ông H1 liên hệ với ông C thương lượng, trao đổi. Nếu không thương lượng, trao đổi được việc ông C phải trả lại tiền cho ông H1 thì ông H1 sẽ thực hiện khởi kiện đối với ông Bùi Ngọc C bằng một vụ kiện khác.

** Tại văn bản trình bày ý kiến, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là Văn phòng C2 (nay là Văn phòng C3) trình bày:*

Ngày 30/7/2022, Văn Phòng C4 (Nay là Văn Phòng C2) có nhận được yêu cầu công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bên chuyển nhượng là ông Nguyễn Tiến L cùng vợ là bà Nguyễn Thị H và bên nhận chuyển nhượng là ông Nguyễn Duy T1 đối với GCN QSDĐ quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DB 593382, số vào sổ cấp Giấy chứng nhận (CH) 04942/Tân Hưng do Ủy ban nhân dân huyện Đ ký cấp ngày 25/5/2021, thửa số 55, tờ bản đồ 7, diện tích 23.246m^2 đất trồng cây lâu năm, địa chỉ thửa đất: ấp P, xã T, huyện Đ, tỉnh Bình Phước.

Sau khi xem xét giấy tờ do các bên tham gia hợp đồng cung cấp, nhận thấy việc yêu cầu công chứng hợp đồng là hàn toàn hợp pháp. Việc thực hiện công chứng hợp đồng chuyển nhượng đối với quyền sử dụng đất giữa bên chuyển nhượng là ông Nguyễn Tiến L cùng vợ là bà Nguyễn Thị H và bên nhận chuyển nhượng là ông Nguyễn Duy T1 là hoàn toàn tự nguyện, không bị lừa dối, không bị ép buộc, các bên có đầy đủ năng lực hành vi dân sự để thực hiện quyền và nghĩa vụ của mình. Trên cơ sở đó, Văn phòng soạn thảo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất dựa trên các thông tin mà chủ sử dụng đất và bên nhận chuyển nhượng thỏa thuận, tự nguyện cung cấp.

Tại thời điểm công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên, Văn phòng kiểm tra các thông tin về chủ sử dụng đất, thửa đất và các thông tin cần thiết liên quan, và không có, không nhận được văn bản, thông tin nào về việc ngăn chăn giao dịch đối với chủ sử dụng đất, thửa đất giao dịch từ các cơ quan có thẩm quyền, hay bất kỳ cá nhân, tổ chức nào.

Trên cơ sở quy định của pháp luật và đảm bảo quyền lợi của công dân, Văn phòng tiến hành thủ tục công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên giữa bên chuyển nhượng là ông Nguyễn Tiến L cùng vợ là bà Nguyễn Thị H và bên nhận chuyển nhượng là ông Nguyễn Duy T1. Việc công chứng thực hiện và tuân thủ đúng các quy định của Luật Công chứng và các văn bản pháp luật liên quan.

Việc ông Nguyễn Tiến L cùng vợ là bà Nguyễn Thị H yêu cầu tuyên vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ số 16013, quyển số 02/2022TP/CC-SCC/HĐGD ngày 30/7/2022 tại Văn phòng C2 đã thực hiện công chứng là không chính đáng. Ông L, bà H khởi kiện tại Tòa án là đang cản trở việc thực hiện quyền

hợp pháp của công dân, làm mất thời gian, lãng phí tiền của, công sức của các cơ quan thực thi pháp luật và làm ảnh hưởng đến việc làm, uy tín của những bên liên quan. Văn phòng C2 đề nghị xem xét, giải quyết theo quy định của pháp luật.

** Tại văn bản trình bày ý kiến, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là Ngân hàng N1 - chi nhánh Đ1 trình bày:*

Đến thời điểm hiện tại (Ngày 23/7/2024), ông Nguyễn Duy T1 vay vốn tại Ngân hàng N1, chi nhánh Đ1 - Bình Phước số tiền là 1.000.000.00 đồng. Số hợp đồng tín dụng 5602LAV202303934; Số hợp đồng thế chấp 2172/HĐTC ký ngày 22/11/2023. Thời hạn vay là 12 tháng. Ngày vay 04/12/2023, hạn trả 22/02/2025.

Tài sản thế chấp bao gồm: GCN QSDĐ số BD 593382, diện tích 23.246m^2, số thửa 55, tờ bản đồ số 07, số vào sổ (CH) 04942/Tân Hưng do Ủy ban nhân dân huyện Đ cấp ngày 25/5/2021.

Ngân hàng N1- Chi nhánh Đ1 yêu cầu công nhận hợp đồng thế chấp vay vốn số tiền 1.000.000.000 đồng, việc thế chấp vay vốn là được thực hiện đúng theo quy định của pháp luật. Do thời hạn vay chưa đến hạn thanh toán nên không yêu cầu xem xét, giải quyết.

Về phía Ngân hàng N1, chi nhánh Đ1 - Bình Phước xin không tham gia tố tụng, thi hành án và đề nghị Tòa án xét xử đúng theo quy định của pháp luật hiện hành.

** Tai biên bản lấy lời khai của đương sự, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan là ông Nguyễn Đắc T3 trình bày:*

Vào năm 2022, ông T3 không nhớ chính xác thời gian, ông Nguyễn Đắc T3 có chuyển nhượng cho ông Nguyễn Tiến L 01 thửa đất có diện tích 23.246m^2, tọa lạc tại ấp P, xã T, huyện Đ, tỉnh Bình Phước. Các bên đã thực hiện xong hợp đồng, gia đình ông T3 đã giao đất đầy đủ và ông L cũng đã chuyển tiền cho ông T3, hợp đồng có công chứng theo quy định của pháp luật. Trong suốt quá trình mua bán, ông T3 chỉ nhận tiền từ ông L, trong khi mua bán thì có một số người đi cùng nhưng ông T3 không biết là ai, ông T3 chỉ biết một mình ông L và cũng không biết các bên góp vốn cụ thể như thế nào. Ông T3 không yêu cầu giải quyết hợp đồng chuyển nhượng giữa ông T3 và ông L.

** Tại biên bản lấy lời khai của đương sự , người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan là bà Trương Thị H2 trình bày:*

Vợ chồng bà Trương Thị H2, ông Nguyễn Đắc T3 có chuyển nhượng 01 thửa đất tại ấp P, xã T, huyện Đ, tỉnh Bình Phước. Quá trình thực hiện hợp đồng thì vợ chồng bà H2, ông T3 giao dịch với ông L, trong khi mua bán thì có nhiều người đi cùng ông L, bà H2 cũng không biết họ là ai. Hợp đồng chuyển nhượng đất đã thực hiện xong, vợ chồng bà H2, ông T3 không còn liên quan gì nữa. Bà

H2 không yêu cầu giải quyết hợp đồng chuyển nhượng giữa vợ chồng bà H2 và ông L.

** Tại công văn số 338/VPĐĐ.ĐP ngày 22/9/2025, Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đ - chi nhánh Đ1 trình bày:*

1. Việc tiếp nhận hồ sơ:

Đối với hồ sơ điều chỉnh đăng ký biến động ngày 06/01/2023 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Đ, tỉnh Bình Phước tại trang 4 giấy CNQSDĐ số DB 953382, số vào sổ cấp GCN: (CH) 04942/Tân Hưng do UBND huyện Đ ký ngày 25/5/2021; Chi nhánh Đ1 đã thực hiện đúng theo trình tự thủ tục đã được quy định tại thủ tục số 46, Mã số 2.000889 ban hành kèm theo Quyết định số 1990/QĐ UBND ngày 03/8/2021 của Chủ tịch UBND tỉnh B. Khi giải quyết hồ sơ xác định thửa đất điều kiện thực hiện quyền chuyển nhượng quyền sử dụng đất quy định, không nhận được các văn bản nào có cơ sở để từ chối (tạm ngưng) giải quyết hồ sơ theo Khoản 11, Điều 7 Thông tư số 33/2017/TT-BTNMT ngày 29/9/2017 của Bộ T7.

2. Ý kiến đối với nội dung yêu cầu của nguyên đơn.

Với quá trình giải quyết hồ sơ của Chi nhánh Đ1 đã đảm bảo đúng trình tự, thủ tục theo quy định như đã nêu trên thì Chi nhánh Đ1 không có ý kiến đối với nội dung với yêu cầu của nguyên đơn là Nguyên Tiến L2, Nguyễn Thị H. Ngoài ra, không còn có yêu cầu nào khác.

** Tại bản án dân sự sơ thẩm số 63/2025/DS-ST ngày 23/9/2025 của Tòa án nhân dân khu vực 9- Đồng Nai:*

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Tiến L, bà Nguyễn Thị H và yêu cầu độc lập của ông Phạm Văn T2.

Công nhận hiệu lực của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất số 55, tờ bản đồ số 07, diện tích 23.246m^2, tọa lạc tại ấp P, xã T, huyện Đ, tỉnh Bình Phước (theo GCNQSDĐ số DB 953382, số vào sổ cấp GCN: (CH) 04942/Tân Hưng do UBND huyện Đ ký ngày 25/5/2021) ký kết giữa ông Nguyễn Tiến L, bà Nguyễn Thị H với ông Nguyễn Duy T1 vào ngày 30/7/2022, được Văn phòng C4 chứng nhận số 16013, quyển số 02/2022 TP/CC-SCC/HĐGD.

Ông Nguyễn Duy T1, bà Nguyễn Ngọc B được quyền quản lý, sử dụng phần đất có diện tích 23.246,m^2, thuộc thửa số 55, tờ bản đồ số 07, ấp P, xã T, huyện Đ, tỉnh Bình Phước (nay là xã T, tỉnh Đồng Nai) nói trên và có nghĩa vụ liên hệ với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền về quản lý đất đai để làm thủ tục

đăng ký cấp đổi GCNQSDĐ phù hợp với kết quả giải quyết của Tòa án; tự chịu chi phí, các loại thuế phát sinh theo quy định của pháp luật.

2. Đình chỉ yêu cầu buộc ông Nguyễn Tiến L, bà Nguyễn Thị H phân chia thửa đất có diện tích 23.246m2 cho ông Phạm Văn T2 được hưởng diện tích đất (Tương ứng với số tiền 4.500.000.000đồng của ông T2 đã góp vốn) trong tổng diện tích 23.246m2 của thửa đất số 55, tờ bản đồ số 07 nói trên.

Ngoài ra bản án còn tuyên về án phí, quyền yêu cầu thi hành án và quyền kháng cáo của các đương sự.

- Ngày 25/9/2025 nguyên đơn ông Nguyễn Tiến L, bà Nguyễn Thị H và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Phạm Văn T2 có đơn kháng cáo bản án dân sự sơ thẩm số 63/2025/DS-ST ngày 23/9/2025 yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm sửa một phần bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và yêu cầu độc lập người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan.

- Ngày 06/10/2025 Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân khu vực 9- Đồng Nai có quyết định số 02/QĐ-VKS-DS kháng nghị bản án dân sự sơ thẩm số 63/2025/DS-ST ngày 23/9/2025 của Tòa án nhân dân khu vực 9- Đồng Nai theo hướng yêu cầu Tòa án cấp phúc hủy bản án sơ thẩm.

** Quan điểm và đề nghị của đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai tham gia phiên tòa:*

- Về tố tụng: Thẩm phán và Hội đồng xét xử cấp phúc thẩm, Thư ký phiên tòa đã tuân thủ đúng quy định của pháp luật từ khi thụ lý vụ án đến khi xét xử và tại phiên tòa. Các đương sự tham gia phiên tòa thực hiện đầy đủ quyền và nghĩa vụ của mình theo quy định của pháp luật. Nguyên đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan làm đơn kháng cáo bản án sơ thẩm trong hạn luật định và đúng quy định pháp luật nên được xem xét theo trình tự phúc thẩm.

- Về đường lối giải quyết: Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát khu vực 9- Đồng Nai; chấp nhận một phần kháng cáo của nguyên đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

Đề nghị căn cứ khoản 3 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự, hủy toàn bộ bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1] Về hình thức và thời hạn kháng nghị: Kháng nghị của Viện trưởng VKSND khu vực 9- Đồng Nai có hình thức phù hợp với quy định Điều 279 và

trong thời hạn luật định theo Điều 280 Bộ luật Tố tụng dân sự nên kháng nghị phúc thẩm trên là hợp pháp, đúng quy định của pháp luật.

[2] Về hình thức và thời hạn kháng cáo: Đơn kháng cáo của nguyên đơn ông L, bà H và người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông T2 có hình thức phù hợp với quy định tại Điều 272, trong thời hạn luật định theo quy định tại Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự và đóng tạm ứng án phí đầy đủ nên được xem xét theo trình tự thủ tục phúc thẩm.

[3] Về thẩm quyền giải quyết, đương sự trong vụ án, người tham gia phiên tòa: Tòa án cấp sơ thẩm thụ lý giải quyết đúng thẩm quyền, xác định đúng và đủ tư cách của đương sự.

Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đã được Tòa án triệu tập hợp lệ lần thứ hai nhưng vắng mặt và một số có đơn xin xét xử vắng mặt. Do đó, căn cứ quy định tại Điều 296 Bộ luật tố tụng dân sự, xét xử vắng mặt các đương sự nói trên.

[4] Về yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn:

Xét yêu cầu của ông (bà) Nguyễn Tiến L, Nguyễn Thị H về việc yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất số 55, tờ bản đồ số 07, có diện tích 23.246m^2, tọa lạc tại ấp P, xã T, huyện Đ, tỉnh Bình Phước (theo GCN QSDĐ số DB 953382, số vào sổ cấp GCN: (CH) 04942/Tân Hưng do UBND huyện Đ ký ngày 25/5/2021), ký kết giữa ông Nguyễn Tiến L, bà Nguyễn Thị H với ông Nguyễn Duy T1, được Văn phòng C4, quyển số 02/2022 TP/CC-SCC/HĐGD (nay là Văn phòng C3) ký ngày 30/7/2022 là hợp đồng vô hiệu.

Theo hồ sơ thể hiện các ông (bà) Nguyễn Tiến L, Phạm Văn T2, Bùi Ngọc C và Nguyễn Thị L1 thừa nhận phần diện tích đất 23.246,0m^2, số thửa 55, tờ bản đồ số 07 nói trên là do các ông (bà) Nguyễn Tiến L, Phạm Văn T2, Bùi Ngọc C và Nguyễn Thị L1 góp vốn (tiền) để nhận chuyển nhượng từ vợ chồng ông Nguyễn Đắc T3, bà Trương Thị H2 với giá là 12.000.000.000 đồng, trong đó ông Nguyễn Tiến L góp số tiền 3.000.000.000 đồng, ông Bùi Ngọc C góp số tiền 4.500.000.000 đồng, ông Phạm Văn T2 và bà Nguyễn Thị L1 góp số tiền 4.500.000.000 đồng (ông Phạm Văn T2 góp số tiền 3.000.000.000 đồng và bà Nguyễn Thị L1 góp số tiền 1.500.000.000 đồng, phần vốn góp của bà L1 và ông T2 thì do ông T2 đứng ra làm đại diện) và thống nhất thỏa thuận (bằng lời nói, không lập thành văn bản) là để vợ chồng ông Nguyễn Tiến L, bà Nguyễn Thị H đứng ra xác lập hợp đồng chuyển nhượng trực tiếp với vợ chồng ông Nguyễn Đắc T3, bà Trương Thị H2 và đứng tên trong GCNQSDĐ. Mục đích là để vợ chồng ông Nguyễn Tiến L, bà Nguyễn Thị H thực hiện quyền chuyển nhượng cho người thứ 3 nhanh chóng, kịp thời, sau đó chia lợi nhuận theo tỷ lệ vốn góp.

Ngày 30/7/2022, ông Nguyễn Tiến L cùng vợ là bà Nguyễn Thị H chuyển nhượng phần diện tích đất 23.246m^2, số thửa 55 tờ bản đồ số 07 nói trên cho ông Nguyễn Duy T1 được Văn phòng C4 (nay là Văn phòng C3) chứng nhận số 16013, quyển số 02/2022 TP/CC-SCC/HĐGD. Ngày 06/01/2023, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Đ, tỉnh Bình Phước xác nhận điều chỉnh biến động tại trang 4 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

[5] Về nội dung kháng cáo, kháng nghị: Ông L và bà H, ông T2 kháng cáo đề nghị cấp phúc thẩm sửa án sơ thẩm, Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân khu vực 9- Đồng Nai kháng nghị đề nghị cấp phúc thẩm hủy án để giải quyết lại. Qua nghiên cứu toàn bộ tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, xét kháng cáo, kháng nghị của Viện kiểm sát, Hội đồng xét xử nhận thấy bản án sơ thẩm có một số sai sót như sau:

Tòa án cấp sơ thẩm xác định quan hệ tranh chấp trong vụ án là *"Tranh chấp hợp đồng CNQSD đất"* là chưa đầy đủ bởi căn cứ vào yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và yêu cầu độc lập của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Phạm Văn T2 thì các đương sự còn tranh chấp về quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất. Vì vậy quan hệ pháp luật cần được xác định lại là *"Tranh chấp hợp đồng CNQSD đất, hợp đồng thế chấp tài sản, tranh chấp về quyền sử dụng đất là tài sản chung và tài sản gắn liền với đất"*. Từ việc xác định thiếu các quan hệ pháp luật nên dẫn đến việc cấp sơ thẩm vi phạm hàng loạt thủ tục tố tụng:

[5.1] Trong vụ án này, bị đơn không phản tố để yêu cầu tòa án sơ thẩm công nhận hiệu lực của hợp đồng chuyển nhượng. Tuy nhiên, bản án sơ thẩm lại tuyên: "*Công nhận hiệu lực của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất số 55, tờ bản đồ số 07, diện tích 23.246m^2, tọa lạc tại ấp P, xã T, huyện Đ, tỉnh Bình Phước (theo GCNQSDĐ số DB 953382, số vào sổ cấp GCN: (CH) 04942/Tân Hưng do UBND huyện Đ ký ngày 25/5/2021) ký kết giữa ông Nguyễn Tiến L, bà Nguyễn Thị H với ông Nguyễn Duy T1 vào ngày 30/7/2022, được Văn phòng Công chủng Đỗ Mạnh C1 chứng nhận số 16013, quyển số 02/2022 TP/CC-SCC/HĐGD"* là giải quyết vượt quá yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng được quy định tại Điều 5 Bộ luật Tố tụng dân sự. Đồng thời, mặc dù công nhận hiệu lực Hợp đồng chuyển nhượng giữa vợ chồng ông L bà H với ông T1 (không công nhận cho bà B) nhưng bản án sơ thẩm lại tuyên "*Ông Nguyễn Duy T1, bà Nguyễn Ngọc B được quyền quản lý, sử dụng phần đất có diện tích 23.246m^2, thuộc thửa số 55, tờ bản đồ số 07, ấp P, xã T, huyện Đ, tỉnh Bình Phước (nay là xã T, thành phố Đ) nói trên và có nghĩa vụ liên hệ với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền về quản lý đất đai để làm thủ tục đăng ký cấp đổi GCNQSDĐ phù hợp với kết quả giải quyết của Tòa án; tự chịu chi phí, các loại thuế phát sinh theo quy định của pháp luật*" là mâu thuẫn, không thể thi hành án.

[5.2] Tại biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 01/7/2024 thể hiện trên thửa đất 55, tờ bản đồ số 7 các đương sự tranh chấp có 230 cây điều các loại nhưng bản án chỉ công nhận hiệu lực đối với Hợp đồng chuyển nhượng mà không giải quyết, công nhận quyền sở hữu tài sản trên đất là cây điều cho ai được quyền sở hữu là không thể thi hành án.

[5.3] Trong quá trình giải quyết vụ án người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Phạm Văn T2 có yêu cầu yêu cầu buộc ông Nguyễn Tiến L, bà Nguyễn Thị H phân chia thửa đất có diện tích 23.246m^2 cho ông Phạm Văn T2 được hưởng diện tích đất (tương ứng với số tiền 4.500.000.000 đồng của ông T2 đã góp vốn). Tuy nhiên cấp sơ thẩm không tiến hành đo đạc lại diện tích đất tranh chấp theo yêu cầu của ông T2 để làm căn cứ xác định phần đất ông T2 yêu cầu là bao nhiêu và ở vị trí nào, là chưa thu thập chứng cứ theo quy định tại Điều 97 Bộ luật tố tụng dân sự.

[5.4] Ông C1 và ông L trình bày: Khoảng 10 giờ 00 phút, ngày 27/5/2023 tại nhà ông H1, C1 cùng ông L, ông Đ, ông D1, ông T2, ông P1 và chị L3 thỏa thuận việc ông Hòa đồng Ý để ông L chuộc lại thửa đất này với giá 4.500.000.000 đồng. Buổi nói chuyện này ông đã ghi âm, ghi hình việc này để làm bằng chứng nhưng quá trình giải quyết tòa sơ thẩm không yêu cầu L cung cấp bản ghi âm này, không lấy lời khai những người có mặt tại nhà ông H1 để làm rõ bản chất giao dịch là thu thập chứng cứ chưa đầy đủ theo Điều 97 Bộ luật tố tụng dân sự.

[5.5] Ngày 26/7/2024 Hội đồng định giá xác định giá trị tài sản tranh chấp, đến ngày xét xử sơ thẩm (ngày 23/9/2025) là 13 tháng 27 ngày, đã quá 06 tháng. Tại biên bản định giá này người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn cũng không đồng ý với kết quả định giá tài sản nhưng Tòa án không yêu cầu nguyên đơn làm thủ tục định giá hay thẩm định giá lại, Tòa án cấp sơ thẩm vẫn sử dụng làm chứng cứ trên để làm căn cứ giải quyết vụ án, công nhận hiệu lực của hợp đồng là không đúng, không đảm bảo tính khách quan.

[5.6] Về nội dung: Căn cứ lời trình bày của nguyên đơn ông L, bà H và các người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông C1, ông T2, bà L1 với vợ chồng ông T3 và H2 có căn cứ xác định ngày 15/7/2022 vợ chồng ông L bà H cùng với ông C1, ông T2, bà L1 góp vốn nhận chuyển nhượng thửa đất 55 này của vợ chồng ông T3 bà H2, với giá 12.000.000.000 đồng và ông L bà H đại diện nhóm đứng tên trên giấy CNQSD đất. Trong khi đó, quá trình giải quyết sơ thẩm có căn cứ xác định giữa ông L, bà H là chủ sử dụng thửa đất trên, không có quan hệ vay mượn với ông C1, ông T1 thực tế chỉ có ông C1 nợ tiền ông T1 3.500.000.000 đồng. Như vậy việc ông L, bà H ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông T1 với giá 300.000.000 đồng là không có thật vì giá thực tế và hợp đồng chênh lệch rất nhiều lần, đồng thời cũng không có việc giao nhận tiền giữa vợ

chồng ông L, bà H và ông T1. Từ những nội dung trên chứng minh bản chất của hợp đồng chuyển nhượng giữa ông L, bà H, ông Nguyễn Duy T1 là giả tạo theo lý giải của phía nguyên đơn bản chất là cho ông C1 mượn thửa đất để thế chấp đảm bảo cho ông C1 vay tiền là hoàn toàn có căn cứ, phù hợp với thực tế. Hợp đồng nói trên đã vi phạm nghiêm trọng các quy định của pháp luật, cụ thể là Điều 117 Bộ luật dân sự và được xác định là vô hiệu theo quy định Điều 124 Bộ luật dân sự.

Mặt khác, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất do các bên xác lập và được công chứng không nói đến tài sản trên đất (cây điều) nên theo quy định tại Điều 401 Bộ luật dân sự cũng bị vô hiệu do có đối tượng không thể thực hiện được.

Cấp sơ thẩm áp dụng các Điều luật của Bộ luật dân sự để công nhận hiệu lực của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất số 55, tờ bản đồ số 07, diện tích 23.246m^2, tọa lạc tại ấp P, xã T, huyện Đ, tỉnh Bình Phước (theo GCNQSDĐ số DB 953382, số vào sổ cấp GCN: (CH) 04942/Tân Hưng do UBND huyện Đ ký ngày 25/5/2021) ký kết giữa ông Nguyễn Tiến L, bà Nguyễn Thị H với ông Nguyễn Duy T1 vào ngày 30/7/2022, được Văn phòng Công chủng Đỗ Mạnh C1 chứng nhận số 16013, quyển số 02/2022 TP/CC-SCC/HĐGD là không phù hợp.

[5.6] Các vấn đề khác:

Căn cứ biên bản thỏa thuận "*v/v mua bán, chuyển nhượng đất, cổ phần đất giữa ông Nguyễn Duy T1 và ông Bùi Ngọc C"* thể hiện ông C đã bán lại phần vốn góp (phần của 3 QSDĐ chung) cho ông T1 với tổng giá trị 3.500.000.000 đồng (940.000.000 đồng + 1.000.000.000 đồng + 1.500.000.000 đồng) nhưng ông C không có tiền mặt để trả cho ông T1 nên ông C làm thủ tục công chứng thửa đất 55 cho ông T1, căn cứ biên bản thỏa thuận này và lời trình của C: "*tôi có trao đổi với vợ chồng Lợi H3 và nhờ vợ chồng L H3 đứng ra xác lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất của phần diện tích đất trên cho ông T1 để trừ số tiền nợ đã vay như tôi đã trình bày ở trên*" có cơ sở xác định ông C chuyển nhượng phần vốn góp của mình trong quyền sử dụng thửa đất 55 cho ông T1 để cấn trừ khoản nợ mua lại phần vốn góp của ông T1 trong 3 dự án bất động sản. Cấp sơ thẩm chưa cho các đương sự đối chất nội dung này để làm sáng tỏa bản chất của vụ việc mà đã giải quyết bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là chưa có cơ sở vững chắc.

Từ những phân tích nêu trên, chấp nhận kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân khu vực 9- Đồng Nai; xét thấy kháng cáo của nguyên đơn ông L, bà H3 và người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông T2 là có căn cứ chấp nhận một phần.

[6] Về án phí:

[6.1] Án phí sơ thẩm và các chi phí tố tụng khác: Sẽ được xem xét quyết định khi cấp sơ thẩm giải quyết lại vụ án.

[6.2] Án phí phúc thẩm: Do án sơ thẩm bị hủy nên các đương sự không phải chịu án phí phúc thẩm.

Hoàn trả cho ông Nguyễn Tiến L, bà Nguyễn Thị H, ông Phạm Văn T2 số tiền tạm ứng án phí đã nộp của mỗi người là 300.000 đồng (*Ba trăm ngàn đồng*)

[7] Xét đề xuất kháng nghị của đại diện Viện kiểm sát tại phiên tòa đề nghị hủy án sơ thẩm là có căn cứ phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận.

Vì những lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ khoản 3 Điều 308, Điều 309 Bộ luật tố tụng dân sự;

Chấp nhận kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân khu vực 9- Đồng Nai; Chấp nhận một phần kháng cáo của nguyên đơn ông Nguyễn Tiến L, bà Nguyễn Thị H và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Phạm Văn T2.

- Căn cứ Điều 26, Điều 35, Điều 39, Điều 147, khoản 1 Điều 227, Điều 228, Điều 266, Điều 271 và Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

- Áp dụng các Điều 116, 117, 122, 124 và Điều 147 Bộ luật dân sự năm 2015 và Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội, quy định về mức thu, miễn, giảm, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án;

Tuyên xử:

1. Hủy toàn bộ Bản án dân sự sơ thẩm số 63/2025/DS-ST ngày 23/9/2025 của Tòa án nhân dân khu vực 9- Đồng Nai. Chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân khu vực 9- Đồng Nai giải quyết lại theo thủ tục sơ thẩm.

2. Về án phí:

Án phí sơ thẩm và các chi phí tố tụng: Sẽ được xem xét quyết định khi cấp sơ thẩm giải quyết lại vụ án.

Án phí phúc thẩm: Các đương sự không phải chịu án phí phúc thẩm. Hoàn trả cho ông Nguyễn Tiến L, bà Nguyễn Thị H, ông Phạm Văn T2 số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000 đồng (*Ba trăm ngàn đồng*) theo các biên lai thu số 0004353, 0004354 và 0004351 ngày 20/10/2025 của Thi hành án dân sự tỉnh Đồng Nai.

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

HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
CÁC THẨM PHÁN THẨM PHÁN – CHỦ TỌA

Thái Thị Thanh BìnhNguyễn C5

Nơi nhận:
- TAND khu vực 9;
- VKSND tỉnh Đồng Nai;
- THADS;
- Đương sự;
- Lưu.

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

Trần Thanh Phong