

**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: 335/2026/DS-PT

Ngày: 12-5-2026

V/v “*Tranh chấp hợp đồng chuyển  
nhượng quyền sử dụng đất và kiện  
đòi tài sản*”

**NHÂN DANH  
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

**TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ ĐỒNG NAI**

**- Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:**

*Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* Bà Nguyễn Thị Nga

Các Thẩm phán:

Ông Trần Nam Phương

Ông Nguyễn Viết Hùng

**- Thư ký phiên tòa:** Bà Vũ Lâm Đông Đông - Thư ký viên

**- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Đồng Nai tham gia phiên  
tòa:** Ông Phùng Đức Nam - Kiểm sát viên.

Ngày 12 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 92/2026/DS-PT ngày 02/02/2026 về việc: “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và kiện đòi tài sản*”. Do Bản án dân sự sơ thẩm số 63/2026/DSST ngày 30 tháng 9 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực 12 – Đồng Nai bị kháng cáo. Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 323/2026/QĐ-PT ngày 14/4/2026, giữa các đương sự:

\* *Nguyên đơn:* Ông Điều L, sinh năm 1970 và bà Điều Thị B, sinh năm 1972. Địa chỉ: Thôn B, xã T, huyện B, tỉnh Bình Phước (nay là xã P, Thành phố Đồng Nai) – có mặt.

Người đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn: ông Ngô Ngọc Bình D, sinh năm 1995. Địa chỉ: số A, phường B, Thành phố Đồng Nai- vắng mặt.

\* *Bị đơn:*

1. Ông Nguyễn Thành K, sinh năm 1979. Địa chỉ: Thôn C, xã M, huyện B, tỉnh Bình Phước (nay là xã B, Thành phố Đ) – có mặt.

2. Ông Nguyễn Minh T, sinh năm 1978. Địa chỉ: Khu phố P, phường T, TP., tỉnh Bình Phước (nay là phường B, Thành phố Đồng Nai) - vắng mặt.

Đại diện theo uỷ quyền của bị đơn ông Nguyễn Minh T: ông Bùi Phúc Q, sinh năm 1983. Địa chỉ: Ấp A, xã T, huyện Đ, tỉnh Bình Phước (nay là xã Đ, Thành phố Đồng Nai) - vắng mặt.

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

1. Ông Điều T1, sinh năm 1993 - vắng mặt.

2. Bà Điều Thị T2, sinh năm 1996 – có mặt.

3. Bà Điều Thị P, sinh năm 1998 – có mặt.

Cùng địa chỉ: Thôn B, xã T, huyện B, tỉnh Bình Phước (nay là xã P, Thành phố Đồng Nai).

4. Ông Đồng Xuân H, sinh năm 1984. Địa chỉ: Thôn B, xã Đ, huyện B, tỉnh Bình Phước (nay là xã P, Thành phố Đồng Nai) - vắng mặt.

5. Ông Bùi Phúc Q, sinh năm 1983. Địa chỉ: Ấp A, xã T, huyện Đ, tỉnh Bình Phước (nay là xã Đ, Thành phố Đồng Nai) – vắng mặt.

6. Bà Nguyễn Thị Ngọc L1, sinh năm 1984. Địa chỉ: Khu phố B, phường T, TP ., tỉnh Bình Phước (nay là phường B, Thành phố Đồng Nai) - vắng mặt.

7. Ông Đặng Văn N, sinh năm 1963. Địa chỉ: Thôn B, xã T, huyện B, tỉnh Bình Phước (nay là xã P, Thành phố Đồng Nai) - có mặt.

8. Bà Đặng Khánh L2, sinh năm 1991. Địa chỉ: Thôn H, xã C, tỉnh Lâm Đồng - vắng mặt.

9. Ông Phùng Văn B1, sinh năm 1969. Địa chỉ: Thôn H, xã C, tỉnh Lâm Đồng - vắng mặt.

10. Ông Nguyễn Văn R, sinh năm 1961. Địa chỉ: Khu phố B, phường T, TP ., tỉnh Bình Phước (nay là phường B, Thành phố Đồng Nai) - vắng mặt.

\* *Người làm chứng*: Ông Điều K1, sinh năm 1976. Địa chỉ: Thôn B, xã T, huyện B, tỉnh Bình Phước (nay là thôn B, xã P, Thành phố Đồng Nai) – có mặt.

\*Người kháng cáo nguyên đơn ông Điều L và bà Điều Thị B

### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

*Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn ông Ngô Ngọc Bình D trình bày:*

Khoảng tháng 04/2019, gia đình ông Điều L có vay của Ngân hàng N1 - Chi nhánh T4 số tiền là 250.000.000 đồng để phục vụ cho công việc của gia đình, thời hạn vay là 01 năm. Đến hạn thanh toán tiền vay cho Ngân hàng, do có nhu cầu vay nhiều hơn nhưng không được nên gia đình ông Điều L được giới thiệu và tới gặp ông Nguyễn Minh T vì người giới thiệu nói rằng ông T có khả năng cho vay với số tiền gia đình ông Điều L mong muốn và nhiều hơn ngân hàng, để được vay ông T có yêu cầu gia đình ông Điều L làm giấy cho ông T được quản lý diện tích đất trồng điều mà gia đình ông Điều L đang sinh sống, canh tác để đảm bảo cho khoản vay. Diện tích đất là khoảng 4,9ha tại thôn B, xã T, huyện B, tỉnh Bình Phước, đất đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BM 06087x và sổ do Ủy ban nhân dân huyện B cấp cho hộ ông Điều L3, bà Điều Thị B.

Vì cần tiền để canh tác cũng như tin tưởng, gia đình ông Điều L đã đi vay mượn tiền nhiều nơi để trả nợ cho ngân hàng và lấy các giấy tờ đất thế chấp tại ngân hàng ra để đưa cho ông T làm tin và được vay tiền. Tuy nhiên, khi ra Văn phòng công chứng thì ông T không phải là người trực tiếp ký các giấy tờ với gia đình ông Điều L mà để một người khác ký (sau này gia đình ông Điều L được biết là ông Nguyễn Thành K), gia đình ông Điều L có thắc mắc thì ông T có nói cho người nhà ở B đứng tên để quản lý và do không biết chữ, tin tưởng ông T nên gia đình ông Điều L đã ký các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Nguyễn Thành K, mà không biết được nội dung trên giấy tờ mà Văn phòng công chứng lập là gì. Sau này, gia đình ông Điều L được biết văn bản gia đình ông Điều L ký, điểm chỉ tại Văn phòng công chứng là hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Nguyễn Thành K (có hợp đồng chuyển nhượng kèm theo không phải là hợp đồng ủy quyền cho ông T được quản lý để đảm bảo cho khoản vay). Việc vay mượn giữa gia đình ông Điều L với ông T là có thật được các bên lập giấy vay tiền nhưng hiện nay chưa tới thời hạn thanh toán, số nợ gốc và tiền lãi ông L, bà B sẽ trả cho ông T đủ theo đúng thời hạn mà hai bên thỏa thuận nhưng ông T đã lợi dụng việc gia đình ông L, bà B cần tiền và không biết chữ để lừa dối ông L, bà B ký kết các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với tổng hợp đồng là 500.000.000đồng, trong khi giá trị thửa đất của ông L, bà B khoảng vài tỷ đồng. Trong thời gian gần đây, gia đình ông Điều L thấy có nhiều người vào xem đất và hỏi ra thì biết là ông Nguyễn Thành K đang kêu bán diện tích đất của ông L, bà B. Do đó, ông Điều L, bà Điều Thị B làm đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án xem xét giải quyết: Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 2243 quyền số 01/2020/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 22/4/2020 đối với diện tích đất có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BM 060875, số vào sổ cấp GCN: CH 00875 do Ủy ban nhân dân huyện B cấp ngày 30/6/2014 vì đây là hợp đồng giả tạo và bị lừa dối trong quá trình giao kết. Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 2244 quyền số 01/2020/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 22/4/2020 đối với diện tích đất có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BM 060876, số vào sổ cấp GCN: CH 04669 do Ủy ban nhân dân huyện B cấp ngày 04/7/2016 vì đây là hợp đồng giả tạo và bị lừa dối trong quá trình giao kết. Kiến nghị cơ quan Nhà nước có thẩm quyền thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CU 794677, thửa đất số 60, tờ bản đồ số 49, tại thôn B, xã T, huyện B, tỉnh Bình Phước (nay là xã P, tỉnh Đồng Nai), diện tích 35973,2m<sup>2</sup> được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp cho ông Nguyễn Thành K vào ngày 21/05/2020 và thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CU 794678, thửa đất số 39, tờ bản đồ số 48, tại thôn B, xã T, huyện B, tỉnh Bình Phước (nay là xã P, tỉnh Đồng Nai),

diện tích 12905,6m<sup>2</sup> được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp cho ông Nguyễn Thành K vào ngày 21/05/2020, để cấp lại cho ông Điều L và bà Điều Thị B.

*Bị đơn ông Nguyễn Thành K trình bày:*

Ông có quen biết với ông Nguyễn Minh T và ông Điều K1, ông T và ông K1 đến gặp ông K và giới thiệu rằng vợ chồng ông Điều L3, bà Điều Thị B có 02 thửa đất tọa lạc tại thôn B, xã N, huyện B, tỉnh Bình Phước (nay là xã P, tỉnh Đồng Nai); vợ chồng ông L3, bà B muốn bán 02 thửa đất này. Ông K đã được ông T, ông K1 cùng với vợ chồng ông Điều L, bà Điều Thị B dẫn đi xem đất, tài sản gắn liền với đất và xem giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Thông tin về 02 thửa đất như sau:

Thửa thứ nhất: Thửa đất số 39, Tờ bản đồ số: 48; địa chỉ thửa đất: thôn B, xã T, huyện B, tỉnh Bình Phước, diện tích: 12905,6m<sup>2</sup>; Hình thức sử dụng: Sử dụng riêng; Mục đích sử dụng: Đất trồng cây lâu năm; Thời hạn sử dụng: Đến hết 06/2064; Nguồn gốc sử dụng: Nhà nước giao đất không thu tiền sử dụng đất Ghi chú: Thửa đất có 222,8m<sup>2</sup> đất thuộc hành lang bảo vệ đường bộ; giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho hộ ông Điều L3. Trên thửa đất này có tài sản gắn liền với đất là nhà và cây điều. Tuy nhiên, phần tài sản này không được ghi nhận trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất;

Thửa thứ hai: Thửa đất số: 60, Tờ bản đồ số: 49; địa chỉ thửa đất: Thôn B, xã T, huyện B, tỉnh Bình Phước; Diện tích: 35973,2m<sup>2</sup>; Hình thức sử dụng: Sử dụng riêng; Mục đích sử dụng: Đất trồng cây lâu năm; Thời hạn sử dụng: Đến hết 06/2064; Nguồn gốc sử dụng: Nhà nước giao đất không thu tiền sử dụng đất; Ghi chú: Thửa đất có 1816,4m<sup>2</sup> đất thuộc HLBV sông, suối nhận chuyển nhượng từ GCN số CH 04669 cấp ngày 04/07/2016; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho hộ ông Điều L3. Trên thửa đất này có tài sản gắn liền với đất là cây điều. Tuy nhiên phần tài sản này không được ghi nhận trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Sau khi xem đất, xem tài sản gắn liền với thửa đất và xem giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hai bên tiến hành thương lượng sau đó đi đến thống nhất thỏa thuận giá chuyển nhượng như sau:

Thửa thứ nhất: Tổng giá trị chuyển nhượng là 1.500.000.000 đồng. Trong đó: Giá chuyển nhượng quyền sử dụng đất là 200.000.000 đồng, giá chuyển nhượng tài sản gắn liền với thửa đất là 1.300.000.000 đồng.

Thửa thứ hai: Tổng giá trị chuyển nhượng là 1.800.000.000 đồng. Trong đó: Giá chuyển nhượng quyền sử dụng đất là 300.000.000 đồng; Giá chuyển nhượng tài sản gắn liền với thửa đất là 1.500.000.000 đồng. Sau khi thỏa thuận xong hai bên hẹn ngày để đến Văn phòng Công chứng ký Hợp đồng chuyển

nhượng quyền sử dụng đất. Ngày 24/4/2020 hai bên đến Văn phòng C để ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo nội dung thỏa thuận trên:

Thửa đất thứ nhất được ký Hợp đồng công chứng số 2243, quyền số 01/2020/TP/CC-SCC/HĐGD với giá tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất là 200.000.000 đồng. Sau khi ký kết Hợp đồng thì ông đã giao đủ cho ông Điều L số tiền 200.000.000 đồng tiền nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất và 1.300.000.000 đồng tiền tài sản gắn liền với thửa đất. Việc giao nhận tiền này có mặt tất cả các thành viên gia đình ông Điều L3. Việc giao nhận tiền này được lập thành văn bản và có ông T, ông K1 ký chứng kiến.

Thửa đất thứ hai được ký Hợp đồng công chứng số 2244, quyền số 01/2020/TP/CC-SCC/HĐGD với giá tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất là 300.000.000 đồng. Sau khi ký kết Hợp đồng thì ông đã giao đủ cho ông Điều L số tiền 300.000.000 đồng tiền nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất và 1.500.000.000 đồng tiền tài sản gắn liền với thửa đất. Việc giao nhận tiền này có mặt tất cả các thành viên gia đình ông Điều L3. Việc giao nhận tiền này được lập thành văn bản và có ông T, ông K1 chứng kiến.

Ngày 25/4/2020 ông K đã lập văn bản để ông L3 ký bàn giao 02 thửa đất và tài sản gắn liền với đất cho ông K. Việc giao nhận này ông K cũng lập thành văn bản có ông T và ông K1 ký chứng kiến. Sau khi giao nhận xong, do ông K chưa có nhu cầu về nhà ở nên ông K đồng ý để cho gia đình ông L3 mượn nhà để tiếp tục cư trú trong các căn nhà trên thửa đất thứ nhất cho đến khi ông K có nhu cầu thì gia đình ông L3 phải chuyển đi. Sau đó ông K và ông L3 thỏa thuận ông K sẽ bán điều bông cho ông L3 trong thời hạn 01 năm. Thửa thứ nhất bán với giá tiền là 8.000.000 đồng điều bông này được lập thành văn bản có sự chứng kiến của ông T và ông K1, vì vậy ông không đồng ý theo yêu cầu của ông Điều L, bà Điều Thị B.

Ông Nguyễn Thành K làm đơn phản tố yêu cầu Tòa án giải quyết: Buộc hộ ông Điều L, bà Điều Thị B trả lại cho ông Nguyễn Thành K diện tích đất và tài sản trên đất cụ thể: Thửa đất số: 39; Tờ bản đồ số: 48, địa chỉ thửa đất: Thôn B, xã T, huyện B, tỉnh Bình Phước (nay là xã P, tỉnh Đồng Nai), Diện tích: 12905,6m<sup>2</sup>; Thửa đất số: 60; Tờ bản đồ số: 49; Địa chỉ thửa đất: thôn B, xã T, huyện B, tỉnh Bình Phước (nay là xã P, tỉnh Đồng Nai); Diện tích: 35973,2m<sup>2</sup>;

*Bị đơn ông Nguyễn Minh T và đại diện theo uỷ quyền của ông Nguyễn Minh T là ông Bùi Phúc Q trình bày:*

Ông Nguyễn Minh T không phải là người nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất mà chỉ là người giới thiệu cho gia đình ông Điều L bán (chuyển nhượng) quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất cho ông Nguyễn Thành K, ông T có mối quan hệ quen biết với ông Điều T3, ông T3 là người thường môi giới đất đai, ông T3 thông tin với ông T việc vợ chồng ông Điều L3, bà Điều Thị

B có 02 thửa đất tọa lạc tại thôn B, xã T, huyện B, tỉnh Bình Phước và họ đang muốn bán 02 thửa đất này. Nếu giới thiệu khách cho họ bán thì họ sẽ chỉ trả tiền hoa hồng là 2% trên giá trị bán được, ông T đã đến xem thửa đất, xem Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và gặp ông K1 là người quen cũ do trước đây ông Điều K1 làm xã Đ. Ông Điều K1 nhận bà con họ hàng với vợ chồng ông L3, bà B. Vợ chồng ông L3, bà B nói rằng 02 thửa đất của họ không có tranh chấp gì với bất kỳ ai.

Thửa thứ nhất: Thửa đất số: 39; Tờ bản đồ số: 48; Địa chỉ thửa đất: thôn B, xã T, huyện B, tỉnh Bình Phước; Diện tích: 12905,6m<sup>2</sup>. Trên thửa đất này có tài sản gắn liền với đất là nhà và cây điều; gia đình ông L3 đưa ra giá chuyển nhượng là 1.500.000.000 đồng. Trong đó: Giá chuyển nhượng quyền sử dụng đất là 200.000.000 đồng; Giá chuyển nhượng tài sản gắn liền với thửa đất là 1.300.000.000 đồng. Thửa thứ hai: Thửa đất số: 60; Tờ bản đồ số: 49; Địa chỉ thửa đất: Thôn B, xã T, huyện B, tỉnh Bình Phước; Diện tích: 35973,2m<sup>2</sup> trên thửa đất này có tài sản gắn liền với đất là cây điều. Tuy nhiên phần tài sản này không được ghi nhận trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, gia đình ông L3 đưa ra giá chuyển nhượng là 1.800.000.000 đồng. Trong đó: Giá chuyển nhượng quyền sử dụng đất là 300.000.000 đồng; Giá chuyển nhượng tài sản gắn liền với thửa đất là 1.500.000.000 đồng. Ông T cùng ông Điều K1, ông Điều T3 đến gặp ông Nguyễn Thành K để giới thiệu thửa đất. Do ông T và ông K1 đều là người quen của ông K nên ông K rất tin tưởng. Ông K được ông T, ông K1 dẫn đi xem đất, người trực tiếp chỉ ranh đất cho ông K là ông L3 và bà B. Sau khi ký Hợp đồng chuyển nhượng thì ông K lập biên bản giao tiền cho gia đình ông L3. Ông L3 thay mặt gia đình nhận tiền và điểm chỉ vào biên bản. Ông T và ông K1 cũng ký chứng kiến. Sau khi nhận tiền từ ông K thì ông L3 đã chi trả tiền hoa hồng cho ông T là 2% trên số tiền bán được. Ông T đã nhận được 66.000.000 đồng.

Ngày hôm sau (25/4/2020) theo yêu cầu của ông K, ông T và ông K1 đã đến nơi có thửa đất chứng kiến và ký chứng kiến vào biên bản bàn giao thửa đất, tài sản gắn liền với đất của 02 thửa đất giữa gia đình ông L3, do ông L3 làm đại diện với ông K. Sau khi giao nhận xong, ông T có thấy ông K thỏa thuận cho gia đình ông L3 ở nhờ trên đất và ông K có bán điều bông cho ông L3. Tuy nhiên việc bán điều bông này ông T không ký vào biên bản. Ông T cho rằng việc khởi kiện của ông L3, bà B là không có căn cứ, không đồng ý theo yêu cầu khởi kiện của ông L3, bà B.

*Trong quá trình giải quyết vụ án đại diện Văn phòng C trình bày như sau:*

Ngày 20/04/2020 hộ ông Điều L, bà Điều Thị B, Điều T1, Điều Thị T2, Điều Thị P cùng với ông Nguyễn Thành K có đến Văn phòng C để thỏa thuận ký 02 hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 60 tờ bản

đồ số 49, địa chỉ thửa đất thôn B, xã T, huyện B, tỉnh Bình Phước, diện tích 35973,2m<sup>2</sup>, được UBND huyện B cấp giấy chứng nhận số BM 060876, vào sổ cấp giấy chứng nhận số CH 04669 cho hộ ông Điều L, bà Điều Thị B vào ngày 04/07/2016 và thửa đất số 39 tờ bản đồ số 48, địa chỉ thửa đất thôn B, xã T, huyện B, tỉnh Bình Phước diện tích 12905,6m<sup>2</sup>, được UBND huyện B cấp giấy chứng nhận số BM 060875, vào sổ cấp giấy chứng nhận số CH 00875 cho hộ ông Điều L, bà Điều Thị B vào ngày 30/06/2014.

Khi công chứng 02 hợp đồng chuyển nhượng giữa hộ ông Điều L, bà Điều Thị B với ông Nguyễn Thành K thì hai bên đều tự nguyện, có đủ năng lực hành vi dân sự, công chứng viên cũng thực hiện đúng các thủ tục công chứng nên việc công chứng 02 hợp đồng nêu trên là đúng quy định của pháp luật.

Hiện nay các bên tranh chấp Văn phòng C không có ý kiến yêu cầu gì, đề nghị Tòa án giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật. Do bản công việc chuyên môn nên đề nghị Tòa án giải quyết vụ án vắng mặt đại diện Văn phòng C

*Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Ngọc LI trình bày:* Hiện nay bà có ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với ông Nguyễn Thành K nhưng bà không yêu cầu Tòa án giải quyết, nếu có yêu cầu bà sẽ yêu cầu trong vụ án khác.

*Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Đồng Xuân H trình bày:* Ông có đơn yêu cầu độc lập yêu cầu Tòa án xem xét huỷ hợp đồng đặt cọc với ông Bùi Phúc Q, hiện nay ông đã làm đơn rút toàn bộ yêu cầu độc lập với ông Bùi Phúc Q.

*Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Đặng Văn N, ông Đặng Khánh L2, ông Phùng Văn B1 trình bày:* Hiện nay đối với hợp đồng mua bán điều bông với ông Điều L các ông không có ý kiến yêu cầu gì.

*Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Điều tố, Điều Thị T2, Điều Thị Phương trình B2:* Thống nhất với yêu cầu của bố mẹ là ông Điều L, bà Điều Thị B.

*Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn R trình bày:* Hiện nay ông không có ý kiến yêu cầu gì về việc tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với ông Nguyễn Thành K.

*Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 63/2026/DSST ngày 30 tháng 9 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực 12 – Đồng Nai đã quyết định:*

Căn cứ vào Điều 100; Điều 188 của Luật đất đai năm 2013.

Căn cứ vào Điều 116; Điều 117; Điều 119; Điều 127; Điều 158; Điều 165; Điều 166; Điều 223; Điều 500; Điều 501; Điều 502; Điều 503 của Bộ luật Dân sự năm 2015;

Căn cứ vào Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH16 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí của Tòa án ngày 30/12/2016.

[1]. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Điều L, bà Điều Thị B là hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 2243 quyền số 01/2020/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 22/4/2020 đối với diện tích đất có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BM 060875, số vào sổ cấp GCN: CH 00875 do Ủy ban nhân dân huyện B cấp ngày 30/6/2014 vì đây là hợp đồng giả tạo và bị lừa dối trong quá trình giao kết. Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 2244 quyền số 01/2020/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 22/4/2020 đối với diện tích đất có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BM 060876, số vào sổ cấp GCN: CH 04669 do Ủy ban nhân dân huyện B cấp ngày 04/7/2016 vì đây là hợp đồng giả tạo và bị lừa dối trong quá trình giao kết. Kiến nghị cơ quan Nhà nước có thẩm quyền thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CU 794677, thửa đất số 60, tờ bản đồ số 49, tại thôn B, xã T, huyện B, tỉnh Bình Phước (nay là xã P, tỉnh Đồng Nai), diện tích 35973,2m<sup>2</sup> được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp cho ông Nguyễn Thành K vào ngày 21/05/2020 và thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CU 794678, thửa đất số 39, tờ bản đồ số 48, tại thôn B, xã T, huyện B, tỉnh Bình Phước (nay là xã P, tỉnh Đồng Nai), diện tích 12905,6m<sup>2</sup> được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp cho ông Nguyễn Thành K vào ngày 21/05/2020, để cấp lại cho ông Điều L và bà Điều Thị B.

Chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn ông Nguyễn Thành K về việc “Kiện đòi tài sản”: Buộc hộ ông Điều L, bà Điều Thị B trả lại cho ông Nguyễn Thành K diện tích đất và tài sản trên đất cụ thể: Thửa đất số: 39; Tờ bản đồ số: 48; Diện tích: 12905,6m<sup>2</sup>, địa chỉ thửa đất: Thôn B, xã T, huyện B, tỉnh Bình Phước (nay là xã P, tỉnh Đồng Nai) diện tích 12905,6m<sup>2</sup>;

Thửa đất số: 60; Tờ bản đồ số: 49; Địa chỉ thửa đất: thôn B, xã T, huyện B, tỉnh Bình Phước; tại thôn B, xã T, huyện B, tỉnh Bình Phước (nay là xã P, tỉnh Đồng Nai), diện tích 35973,2 m<sup>2</sup>;

Đình chỉ yêu cầu độc lập của ông Đồng Xuân H về việc “tranh chấp hợp đồng đặt cọc” với ông Bùi Phúc Q.

Đối với các hợp đồng mua bán điều bông giữa ông Nguyễn Thành K với ông Điều L, giữa ông Điều L với ông Đặng Văn N và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Thành K với bà Nguyễn Thị Ngọc L1 hiện nay các đương sự không có ý kiến yêu cầu gì, nếu có yêu cầu thì sẽ yêu cầu trong vụ án khác nên Hội đồng xét xử không xem xét.

*Ngoài ra, Bản án sơ thẩm còn quyết định về chi phí tố tụng, án phí, nghĩa vụ thi hành án và quyền kháng cáo của các đương sự theo luật định.*

Ngày 14/10/2025, nguyên đơn ông Điều L và bà Điều Thị B nộp đơn kháng cáo đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm xem xét sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn

Tại phiên tòa phúc thẩm:

- Nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và yêu cầu kháng cáo.
- Bị đơn giữ nguyên yêu cầu phản tố.
- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai phát biểu:

Về việc tuân theo pháp luật: Kể từ khi thụ lý vụ án đến thời điểm xét xử phúc thẩm, Thẩm phán và Hội đồng xét xử đã tuân thủ đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Những người tham gia tố tụng chấp hành đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 01 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn giữ nguyên bản án sơ thẩm số 63/2026/DSST ngày 30 tháng 9 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực 12 – Đồng Nai.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ được thẩm tra tại phiên tòa; căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Đồng Nai.

[1] Về tố tụng: Đơn kháng cáo của nguyên đơn làm trong thời hạn luật định, có hình thức, nội dung và phạm vi kháng cáo phù hợp với quy định tại các Điều 271, 272, 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 nên đủ điều kiện được xem xét giải quyết theo trình tự phúc thẩm.

Về tư cách tham gia tố tụng: Tòa án xác định ông Nguyễn Minh T là bị đơn không phù hợp, bởi trong vụ kiện này người trực tiếp liên quan đến yêu cầu khởi kiện của ông Điều L là ông Nguyễn Thành K, còn ông T chỉ tham gia với vai trò người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan. Do đó, cần phải sửa lại tư cách tham gia tố tụng của ông Nguyễn Minh T. Xác định ông T là tham gia trong vụ án với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

[2] Xét kháng cáo của nguyên đơn, Hội đồng xét xử thấy rằng:

[2.1] Về hình thức của 02 hợp đồng cụ thể: Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 2243 quyền số 01/2020/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 22/4/2020 đối với diện tích đất có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BM 060875, sổ vào sổ cấp GCN: CH 00875 do Ủy ban nhân dân huyện B cấp ngày 30/6/2014 và Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 2244 quyền số 01/2020/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 22/4/2020 đối với diện tích đất có giấy chứng nhận quyền sử

dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BM 060876, số vào sổ cấp GCN: CH 04669 do Ủy ban nhân dân huyện B cấp ngày 04/7/2016 được thực hiện đúng theo quy định tại Điều 119, 502 của Bộ luật dân sự và Điều 167 của Luật đất đai năm 2013.

[2.2] Về nội dung của các hợp đồng:

Ông Điều L và Điều Thị B cho rằng ông bà bị lừa dối khi ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 2243, số 2244 đối với các thửa đất số 60, tờ bản đồ số 49; thửa đất số 39, tờ bản đồ số 48, tại thôn B, xã T, huyện B, tỉnh Bình Phước (nay là xã P, tỉnh Đồng Nai).

Quá trình giải quyết ở cấp sơ thẩm và ở cấp phúc thẩm, phía ông L, bà B không cung cấp được chứng cứ nào mới để chứng minh việc mình bị phía ông T, ông K lừa dối khi tham gia chuyển nhượng đất. Theo ông L, bà B thực tế chỉ có vay mượn tiền, nhưng việc vay mượn số tiền bao nhiêu, có giấy tờ nào chứng minh thì ông L, bà B không cung cấp được cho Tòa án.

Ông L còn cho rằng ông không biết chữ, bị lừa dối lẫn tay vào các giấy tờ giao nhận tiền, giấy giao nhận đất và tài sản trên đất, hợp đồng bán điều bông. Tuy nhiên ông thừa nhận có sự việc đến Văn phòng C cùng bà B, cùng các con là Điều T1, Điều Thị T2, Điều Thị P nghe đọc rõ nội dung việc chuyển nhượng các thửa 63, 39 cho ông Nguyễn Thành K, tại thời điểm công chứng có người chứng kiến là ông Điều T3. Ông L cũng thừa nhận dấu lẫn tay ở các giấy nhận tiền, giấy giao nhận đất và tài sản trên đất, hợp đồng bán điều bông. Mặc dù theo ông L thì các giao dịch này ông không hiểu biết, chỉ làm theo lời ông T yêu cầu nhưng ông L không chứng minh được.

Ngoài ra còn có người làm chứng là ông Điều K1 cũng xác nhận là có ký vào các giấy giao nhận tiền, hợp đồng bán điều bông và giao nhận tài sản, xác định có sự việc hai bên viết giấy đưa ông ký tên với tư cách là người làm chứng. Điều này phù hợp với các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra công khai tại cấp sơ thẩm và phúc thẩm.

Thực tế cho thấy, các lần lẫn tay của ông Điều L trên giấy tờ (giấy sang nhượng, bàn giao tài sản, hợp đồng mua bông điều, biên nhận tiền) đều có người chứng kiến, vợ ông là bà B cùng 3 người con đều biết rõ sự việc. Mặc dù cho rằng bị lừa ký lẫn tay, chỉ là vay tiền, ông L không biết chữ nhưng quá trình chuyển nhượng đất ông L đều được nghe đọc lại nội dung xong mới lẫn tay, các con ông đều biết nhưng không ngăn cản gì; phía bị đơn ông K không thừa nhận có việc lừa dối nên không có cơ sở để xem xét nội dung kháng cáo của ông Điều L.

Từ các phân tích trên, có cơ sở xác định bên nhận chuyển nhượng là ông Nguyễn Thành K đã giao tiền nhận sang nhượng thửa đất 60 là 1.800.000.000đ;

thửa đất 39 là 1.300.000.000đ (BL 190,191, 194, 195) và Biên bản giao điều bông (BL 192), biên bản giao nhận đất và tài sản gắn liền với đất (BL 196), đều do chính ông L lăn tay xác nhận. Hợp đồng chuyển nhượng giữa các bên được xác lập hợp lệ, đúng quy định, tại thời điểm ký kết các bên được biết, nghe đọc lại nội dung, bên bán có mặt đầy đủ thành viên hộ gia đình ông Điều L ký tên lăn tay. Do đó, Tòa án sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Điều L, bà Điều Thị B về việc hủy các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 2243, số 2244 là phù hợp, có căn cứ.

Quá trình giải quyết vụ án tại cấp sơ thẩm cũng như tại phiên tòa phúc thẩm ngoài lời trình bày phía nguyên đơn không cung cấp được bất cứ tài liệu chứng cứ gì chứng minh cho yêu cầu khởi kiện của mình là có căn cứ. Do đó kháng cáo của nguyên đơn không có cơ sở để HĐXX chấp nhận. Cần giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm của Tòa án nhân dân khu vực 12 – Đồng Nai.

Ngoài ra, tại phần Quyết định của bản án số 63/2026/DSST ngày 30 tháng 9 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực 12 – Đồng Nai tuyên dài dòng không rõ ràng nên cần cần điều chỉnh cách tuyên được rõ ràng hơn nhằm đảm bảo cho việc thi hành án. Những thiếu sót của cấp sơ thẩm nói trên chỉ cần nhắc nhở rút kinh nghiệm trong quá trình giải quyết vụ án.

[3] Án phí dân sự phúc thẩm: Do kháng cáo của nguyên đơn không được chấp nhận nên nguyên đơn phải chịu theo quy định của pháp luật.

[4] Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Đồng Nai tại phiên tòa có căn cứ được Hội đồng xét xử chấp nhận.

*Vì các lẽ trên;*

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn ông Điều L và bà Điều Thị B.

Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 63/2026/DSST ngày 30 tháng 9 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực 12 – Đồng Nai:

Căn cứ vào Điều 100; Điều 188 của Luật đất đai năm 2013.

Căn cứ vào Điều 116; Điều 117; Điều 119; Điều 127; Điều 158; Điều 165; Điều 166; Điều 223; Điều 500; Điều 501; Điều 502; Điều 503 của Bộ luật Dân sự năm 2015;

Căn cứ vào Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH16 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí của Tòa án ngày 30/12/2016.

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Điều L, bà Điều Thị B về việc:

+ Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 2243 quyền số 01/2020/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 22/4/2020.

+ Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 2244 quyền số 01/2020/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 22/4/2020.

2. Chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn ông Nguyễn Thành K. Buộc ông Điều L, bà Điều Thị B, Điều T1, Điều Thị T2, Điều Thị P (thay từ "*hộ ông Điều L, bà Điều Thị B*") phải giao trả lại cho ông Nguyễn Thành K diện tích đất và tài sản trên đất là các thửa đất số 60, tờ bản đồ số 49 (diện tích 35973,2m<sup>2</sup>); thửa đất số 39, tờ bản đồ số 48 (diện tích 12905,6m<sup>2</sup>), tọa lạc tại thôn B, xã T, huyện B, tỉnh Bình Phước (nay xã P, Thành phố Đồng Nai). Cả hai thửa đất trên ông Nguyễn Thành K đã được Sở Tài Nguyên và Môi Trường tỉnh Bình Phước cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số phát hành CU 794677 và CU 794678 vào ngày 21/5/2020.

3. Các phần khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực thi hành kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

4. Án phí dân sự phúc thẩm: Nguyên đơn ông Điều L và bà Điều Thị B phải chịu số tiền 600.000 (sáu trăm nghìn) đồng, được trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu tiền số 0010854 ngày 10/12/2026 tại Thi hành án dân sự Thành phố Đồng Nai.

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

**Nơi nhận:**

- VKSND TP Đồng Nai;
- TAND KV 12 - Đồng Nai;
- VKSNDKV12 - Đồng Nai;
- PTHADS KV12 - Đồng Nai;
- Các đương sự;
- Lưu: HSVA, Tổ HCTP, Tòa DS.

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

**(Đã ký và đóng dấu)**

**Nguyễn Thị Nga**