

TÒA ÁN NHÂN DÂN
KHU VỰC 1- ĐỒNG NAI

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

Bản án số: 305/2025/DS - ST

Ngày: 19/09/2025

V/v: Tranh chấp Hợp đồng chuyển
nhượng quyền sử dụng đất, Hủy giấy
chứng nhận quyền sử dụng đất và yêu
cầu đòi lại tài sản là quyền sử dụng đất

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN KHU VỰC 1 - ĐỒNG NAI

- Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Lê Hồng Ngọc

Các Hội thẩm nhân dân:

Bà Vương Thị Khánh Loan

Ông Trần Văn Chánh

- Thư ký phiên tòa: Bà Hoàng Thị Thu Thùy - Thư ký tòa án nhân dân khu vực 1- Đồng Nai.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 1- Đồng Nai tham gia phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Đông - Kiểm sát viên.

Trong ngày 19 tháng 09 năm 2025 tại trụ sở Tòa án nhân dân khu vực 1 - Đồng Nai xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 1155/2023/TLST-DS ngày 25 tháng 12 năm 2023 về việc “*Tranh chấp Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và yêu cầu đòi lại tài sản là quyền sử dụng đất*” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 368/2025/QĐXXST – DS ngày 26 tháng 08 năm 2025 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Bà **Bùi Thị L**, sinh năm 1937

Địa chỉ: Số A, tổ B, khu phố C, phường L, tỉnh Đồng Nai (địa chỉ cũ: số A, tổ B, khu phố D, phường T, thành phố H, tỉnh Đồng Nai).

Người đại diện theo ủy quyền cho bà L: Bà **Nguyễn Thị Phương M**, sinh năm 1993 (Giấy uỷ quyền ngày 01/11/2023).

Địa chỉ: Số E, đường F, phường B, tỉnh Đồng Nai

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bà L: Luật sư **Cao Đức Nh**, sinh năm 1949 – Văn phòng luật sư Cao Đức Nh – Thuộc Đoàn Luật sư tỉnh Đồng Nai.

Địa chỉ: Số E, đường F, phường B, tỉnh Đồng Nai

- *Bị đơn:* Ông **Đoàn Trần Anh H**, sinh năm: 1989

Địa chỉ: Số F (số cũ G), tổ B, khu phố C, phường L, tỉnh Đồng Nai (địa chỉ cũ: số F, tổ G, khu phố D, phường T, thành phố H, tỉnh Đồng Nai).

Người đại diện theo ủy quyền cho ông H: Ông **Bùi Văn Tôn**, sinh năm 1972. (Giấy ủy quyền ngày 23/01/2024).

Địa chỉ: Số C1, ấp Ngũ P, phường N, tỉnh Đồng Nai (địa chỉ cũ: C1 ấp Ngũ P, xã N 3, huyện T1, tỉnh Đồng Nai).

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

+ Ủy ban nhân dân phường Long Bình, tỉnh Đồng Nai.

Địa chỉ: Số T đường Thân Nhân T2, phường L, tỉnh Đồng Nai.

+ Phòng Công chứng Hoàng L, tỉnh Đồng Nai.

Địa chỉ: Số S, đường Nguyễn Ái Q, phường L, tỉnh Đồng Nai.

+ Bà **Cao Thị Minh Tr**

Địa chỉ: Số F (số cũ G), tổ B, khu phố C, phường L, tỉnh Đồng Nai (địa chỉ cũ: số F, tổ G, khu phố D, phường T, thành phố H, tỉnh Đồng Nai).

(Bà M, ông T, ông Nh – có mặt; Bà Tr, Văn phòng công chứng Hoàng L – vắng mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

*** Theo đơn khởi kiện và bản tự khai người đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn bà Nguyễn Thị Phương M trình bày:**

Ngày 06/01/2006, bà Bùi Thị L được Ủy ban nhân dân thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AĐ 078621 đối với thửa đất số 166, tờ bản đồ số 25, địa chỉ: khu phố D, phường T, thành phố H, tỉnh Đồng Nai. Tiếp tục ngày 28/02/2007, bà Bùi Thị L được Ủy ban nhân dân thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AH 920865 đối với thửa đất số 169, tờ bản đồ số 25, địa chỉ: khu phố 7, phường Tân Biên, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai. Từ trước đến nay, bà L đã tạo lập một căn nhà nhỏ và sinh sống tại thửa đất số 169, tờ bản đồ số 25, địa chỉ: Số A, tổ B, khu phố C, phường L, tỉnh Đồng Nai (địa chỉ cũ: số A, tổ B, khu phố D, phường T, thành phố H, tỉnh Đồng Nai). Do bà L không lập gia đình, không có ai nương

tự, nên tuổi già sức yếu với sự giúp đỡ của 3 người cháu ruột của bà L tại Hoa Kỳ thường xuyên gửi tiền về để bà L thuê ông Đoàn Trần Anh H (người cháu họ bên cạnh nhà) hỗ trợ chăm sóc lúc ốm đau.

Năm 2019, khi đó bà L tuổi đã cao (82 tuổi) sức khỏe yếu, đi lại khó khăn, ông H có trao đổi với bà L về việc ủy quyền để ông H có thể thay mặt bà L thực hiện các thủ tục với cơ quan có thẩm quyền khi cần thiết liên quan đến các quyền sử dụng đất của bà L. Nghe theo lời trình bày của ông H, nhận thấy phương án hợp lý cùng với sự tin tưởng, bà L đã đồng ý thực hiện thủ tục ủy quyền cho ông H đối với các tài sản của bà L là thửa đất số 166 và 169, tờ bản đồ số 25 tọa lạc tại: khu phố C, phường L, tỉnh Đồng Nai (địa chỉ cũ: khu phố D, phường T, thành phố H, tỉnh Đồng Nai). Khi thực hiện thủ tục ủy quyền, do quá tin tưởng ông H cùng với tuổi già sức khỏe không đảm bảo, mắt kém, tác phong chậm chạp nên bà L làm theo mọi sự chỉ dẫn của ông H mà không đọc hay nhờ người khác đọc nội dung văn bản để biết và hiểu trước khi ký tên, điểm chỉ. Sau đó, ông H nắm giữ toàn bộ hồ sơ công chứng và bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nêu trên, nên bà L cũng không có cơ hội để xem xét lại nội dung hồ sơ.

Năm 2019, theo lời trình bày của ông H và ý định của bản thân thì bà L chỉ ủy quyền cho ông H với nội dung thay mặt bà L làm việc với các cơ quan nhà nước khi phát sinh các thủ tục hành chính liên quan, chứ không chuyển nhượng, tặng cho bất kỳ ai. Lợi dụng sự già yếu, kém minh mẫn và lòng tin của bà L, ông H đã đưa thông tin sai lệch, dùng thủ đoạn gian dối làm bà L nhầm tưởng về nội dung của hợp đồng để từ đó ký tên, điểm chỉ vào hợp đồng chuyển nhượng mà không phải là hợp đồng ủy quyền như lời trình bày của ông H.

Bà L không có mục đích hay lý do gì để chuyển nhượng tài sản cho ông H, bà L cũng không khó khăn, thiếu thốn về kinh tế hay có nhu cầu sử dụng món tiền lớn nào đó để phải bán đi tài sản là chỗ ở duy nhất của bản thân cho ông H hay cho bất kỳ ai. Mặt khác, bản chất và mục đích của việc chuyển nhượng/mua bán tài sản là bên bán chuyển quyền sở hữu tài sản cho bên mua; tuy nhiên tài sản nêu trên đến nay bà L vẫn đang là người quản lý, sử dụng, không hề chuyển giao cho ông H và cũng không nhận được bất kỳ yêu cầu chuyển giao nào từ ông H. Trong đơn yêu cầu phản tố, ông H cũng trình bày đã thanh toán cho bà số tiền 200.000.000 đồng (*hai trăm triệu đồng*) sau khi hợp đồng chuyển nhượng được công chứng để hoàn tất quá trình mua bán tài sản. Tuy nhiên, như bà đã trình bày trong đơn khởi kiện trước đó của mình; do bị ông H lừa dối, đưa thông tin sai lệch, khiến bà nghĩ rằng văn bản ký kết là hợp đồng ủy quyền mà không hề hay biết đó là hợp đồng chuyển nhượng tài sản với nội dung bà chuyển nhượng hai tài sản của mình cho ông H với giá 200.000.000 đồng (*hai trăm triệu đồng*). Bà L không có ý định bán tài sản của bà cho ông H, nên bà L khẳng định không có việc ông H đã thanh toán và bàn giao cho bà L số tiền 200.000.000 đồng (*hai trăm triệu đồng*) như lời ông H trình bày. Trường hợp, nếu có việc thanh toán/giao nhận tiền nêu trên thì bà đề nghị ông H cung cấp chứng cứ để chứng minh cho lời trình bày này của mình. Trường hợp việc chuyển nhượng/mua bán là có thật thì không có lý do gì để ông H chấp nhận cho bà L tiếp tục sử dụng tài sản mà không có bất kỳ điều kiện gì khi giữa bà L và ông H không có mối quan hệ ruột thịt, bà

L cũng không phải là người khó khăn về kinh tế để ông H rủ lòng thương cảm hay phải nhận sự giúp đỡ từ ông H. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 003403, quyền số 11/TT/CC-SCC/HĐGD ngày 26/04/2019 giữa bà L và ông Đoàn Trần Anh H tại Văn phòng công chứng Hoàng L, tỉnh Đồng Nai - văn bản đề ông H thực hiện cập nhật chủ quyền là giao dịch dân sự có yếu tố lừa dối không đủ điều kiện để có hiệu lực theo quy định của pháp luật.

Về việc bà Bùi Thị L không thiếu tiền bạc để phải bán đi tài sản là thửa đất số 166 và thửa đất số 169, tờ bản đồ số 25, tại khu phố C, phường L, tỉnh Đồng Nai (địa chỉ cũ: khu phố D, phường T, thành phố H, tỉnh Đồng Nai) cho ông Đoàn Trần Anh H. Đó cũng là nơi ở duy nhất của bà L.

Tại Văn bản trình bày ý kiến ngày 19/05/2025, bà đã trình bày và cung cấp cho Tòa án xác nhận của Công ty Kiều Hối Đ về các giao dịch kiều hối đã chi trả cho bà Bùi Thị L từ năm 2023 trở về trước; theo đó từ năm 2011 đến nay, bà Bùi Thị L thường xuyên được những người thân đang sinh sống tại Hoa Kỳ (bao gồm em gái, em trai và các người cháu ruột) định kỳ gửi tiền về để hỗ trợ bà L trang trải cuộc sống. Do đó, bà L mặc dù tuổi đã cao, đơn thân nhưng không phải là người thiếu thốn tiền bạc.

Ngoài số tiền mà hàng kỳ (tháng/quý) đều đặn bà L nhận được từ người thân; thì cá nhân bà L sau nhiều năm tích lũy cũng có một khoản tiền tiết kiệm tương đối lớn. Cụ thể, khi có được số tiền tương đối lớn thì bà L tin tưởng và giao cho Nguyễn Thị Thu Tr1 (là người em họ hàng với bà L) ở gần nhà thay mặt bà L gửi tiết kiệm; hàng tháng bà L nhận tiền lãi trên số tiền gốc gửi tiết kiệm để chi tiêu; còn số tiền gốc khi có việc cần thì bà L sẽ thông báo cho Tr1 đưa lại. Tính đến trước năm 2019, bà L đưa cho Nguyễn Thị Thu Tr1 gửi tiết kiệm là 900.000.000 đồng (*chín trăm triệu đồng*) thể hiện ở các giấy xác nhận giao nhận tiền ngày 29/03/2019, giấy xác nhận tháng 4/2019 và giấy xác nhận về việc giao trả tiền ngày 16/01/2020 giữa bà Bùi Thị L, ông Đoàn Văn H1 và bà Nguyễn Thị Thu Tr1. Theo bà Thu Tr1, do bà L biết bà Tr1 làm việc tại Ngân hàng rành rẽ việc gửi tiền và rút tiền; đồng thời là người thân trong họ hàng nên tin tưởng gửi tiền cho Trang như gửi tiết kiệm vừa có tiền lời và chắc ăn.

Sở dĩ, bà lấy mốc thời gian năm 2019 làm căn cứ xác định số tiền tiết kiệm mà bà L có vì tháng 4/2019 là thời điểm phát sinh hợp đồng chuyển nhượng tài sản giữa bà L và ông H; trong đó, ông H lập luận rằng do bà L cần tiền để chi tiêu, nên đã bán tài sản cho ông H. Như bà đã chứng minh bằng các giao dịch kiều hối từ năm 2011 đến năm 2023 mà bà L nhận được và số tiền tiết kiệm mà bà L có được tính đến năm 2019 thì rõ ràng có cơ sở chứng minh bà L không phải là người thiếu thốn tiền bạc như ông H trình bày. Vì vậy, ông H cho rằng mục đích bà L bán tài sản là do thiếu tiền là hoàn toàn vô lý, không đúng sự thật khách quan.

Trước đây, tại Văn bản trình bày ý kiến đối với yêu cầu phản tố của bị đơn (Văn bản ngày 24/05/2024 của bà L), bà L có trình bày rằng bắt đầu từ giữa năm 2018, bà L có nhờ gia đình ông H (cụ thể bố/mẹ ông H là ông Đoàn Văn H1 và bà Trần Thị P) qua lại chăm sóc sức khỏe, hỗ trợ bà một số công việc hàng ngày;

hàng tháng bà L có gửi cho bố/mẹ ông H một số tiền nhất định xem như trả công, nên không có trường hợp bà L vì mang ơn nên đã bán rẻ tài sản cho ông H như một cách để trả nghĩa ân tình. Sự thật là, trong khoảng thời gian mà bố/mẹ ông H cùng gia đình hỗ trợ chăm sóc bà L, thì bà L có đều đặn gửi cho bố/mẹ ông H tiền công hỗ trợ chăm sóc; thường là đưa tiền mặt; có khi đưa riêng khoản tiền công chăm sóc, có khi là cộng gộp các khoản chi phí khác (như tiền viện phí, tiền ăn, tiền nhờ làm từ thiện). Tuy nhiên, do thân tình với nhau, nên bà L không yêu cầu bố/mẹ ông H ký bất kỳ văn bản xác nhận nào khi nhận tiền do bà L đưa. Chỉ riêng đối với khoản tiền do người khác thay mặt bà L giao cho bố/mẹ ông H, thì mới có văn bản xác nhận. Dẫn chứng xác thực nhất là trong khoảng thời gian từ ngày 29/03/2019 đến ngày 16/01/2020, ông Đoàn Văn H1 – bố ruột của ông Đoàn Trần Anh H đã nhận tổng số tiền 700.000.000 đồng (*bảy trăm triệu đồng*) của bà L do Nguyễn Thị Thu Tr1 thay mặt giao cho ông H1. Cụ thể như sau:

- Ngày 29/03/2019, nhận 300.000.000 đồng (*ba trăm triệu đồng*) do bà Nguyễn Thị Thu Tr1 giao cho ông H1 (đính kèm giấy xác nhận do ông H1 ký tên).

- Ngày 22/04/2019, nhận 250.000.000 đồng (*hai trăm năm mươi triệu đồng*) do bà Nguyễn Thị Thu Tr1 giao cho ông H1 (đính kèm giấy xác nhận do ông H1 ký).

- Ngày 16/01/2020, nhận số tiền 150.000.000 đồng (*một trăm năm mươi triệu đồng*) do bà Nguyễn Thị Thu Tr1 giao cho ông H1 (đính kèm giấy xác nhận do ông H1 ký).

Toàn bộ bản chính giấy xác nhận giao tiền có chữ ký và nội dung xác nhận của chính ông Đoàn Văn H1 hiện tại do bà Nguyễn Thị Thu Tr1 cất giữ vì theo bà Tr1, bà là người nhận tiền gửi từ bà L và giao tiền cho ông H1 theo yêu cầu của bà L, nên bà phải giữ bản chính, do đó bà L chỉ có bản photo.

Suy xét diễn biến sự việc và mối liên kết giữa bà L với gia đình ông H, cho thấy rằng thời điểm tháng 4/2019 (thời điểm phát sinh hợp đồng chuyển nhượng giữa bà L và ông H) là thời điểm mà gia đình ông H đã tạo lập được niềm tin vững chắc đối với bà L, bà L sẵn sàng giao cho ông H1 (bố của ông H) gần như toàn bộ khoản tiền tiết kiệm bà có được mà không hề quan ngại hay ràng buộc bất kỳ điều kiện gì. Từ bối cảnh cảnh này, có thể xem thời điểm đó là thời điểm thuận lợi nhất để ông H đã lợi dụng sự tin tưởng tuyệt đối, sự già cả kém minh mẫn của bà L để lừa dối bà L ký hồ sơ chuyển nhượng nhà/đất cho mình thay vì ký hợp đồng ủy quyền như Hóa đã trao đổi khiến bà L nhận thức đó chỉ là việc ủy quyền để ông H có thể thực hiện việc giao dịch liên quan đến nhà đất của bà trước các cơ quan nhà nước khi bà L ký Hợp đồng chuyển nhượng tài sản. Lời trình bày của ông H là không có cơ sở, là ngụy tạo, bà vẫn luôn nuôi một niềm hi vọng rằng Tòa án sẽ xem xét thấu đáo toàn bộ sự việc để giải quyết đúng sự thật khách quan, đúng pháp luật để bảo vệ công lý và lẽ phải. Đồng thời, bằng văn bản này, bà cũng kính đề nghị Tòa án thực hiện việc thu thập lời khai, chứng cứ từ bà Nguyễn Thị Thu Tr1; thậm chí nếu cần thiết cho tiến hành đối chất giữa bà Tr1 và ông Đoàn Văn H1 để xác định sự thật khách quan. Mọi chi phí phát sinh liên quan đến

quá trình thu thập, lấy lời khai của những người liên quan này (nếu có), bà L xin chịu trách nhiệm thanh toán theo quy định của pháp luật.

Tại phiên tòa nguyên đơn yêu cầu Tòa án như sau:

- Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 003403, quyền số 11/TT/CC-SCC/HĐGD ngày 26/04/2019 giữa bà Bùi Thị L và ông Đoàn Trần Anh H tại Văn phòng công chứng Hoàng L, tỉnh Đồng Nai vô hiệu.

- Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CS 174081, số vào sổ cấp GCN: CS 11275, thửa đất số 166, tờ bản đồ số 25, địa chỉ: tại khu phố C, phường L, tỉnh Đồng Nai (địa chỉ cũ: khu phố D, phường T, thành phố H, tỉnh Đồng Nai) do Sở Tài Nguyên và Môi Trường tỉnh Đồng Nai cấp ngày 20/05/2019 cho ông Đoàn Trần Anh H và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CS 174082, số vào sổ cấp GCN: CS 11279, thửa đất số 169, tờ bản đồ số 25, địa chỉ: tại khu phố C, phường L, tỉnh Đồng Nai (địa chỉ cũ: khu phố D, phường T, thành phố H, tỉnh Đồng Nai) do Sở Tài Nguyên và Môi Trường tỉnh Đồng Nai cấp ngày 20/05/2019 cho ông Đoàn Trần Anh H vì căn cứ cấp giấy chứng nhận là Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu do lừa dối.

- Về án phí nguyên đơn đề nghị giải quyết theo quy định của pháp luật.

- Về chi phí tố tụng nguyên đơn xin tự nguyện chịu.

****Theo đơn khởi kiện và bản tự khai đại diện theo uỷ quyền của bị đơn ông Bùi Văn Tôn trình bày:***

Việc chuyển nhượng là có thật, không bị lừa dối và đã thực hiện đầy đủ các thủ tục theo quy định của pháp luật. Cụ thể sự việc như sau:

Bà Bùi Thị L, sinh năm 1937, là bác họ của ông H, sống độc thân không có con cái. Bà sống tại căn nhà Số A, tổ B, khu phố C, phường L, tỉnh Đồng Nai (địa chỉ cũ: số A, tổ B, khu phố D, phường T, thành phố H, tỉnh Đồng Nai), sát vách nhà ông H. Vào khoảng tháng 12/2018, bà L bị té nứt xương chậu không thể tự lo ăn uống, sinh hoạt cá nhân. Anh chị em ruột và các cháu ruột của bà L đã đi định cư tại Mỹ từ lâu. Thương cảnh đơn chiếc, già yếu bệnh tật của bà, ông H và gia đình đã tự nguyện qua chăm sóc cho bà L từ ăn uống, săn sóc lúc đau bệnh, cắt cử người ngủ cùng bà L vào ban đêm. Tất cả sự chăm sóc này hoàn toàn phát xuất từ sự cảm thông cho hoàn cảnh của bà L mà không đòi hỏi bất kỳ một khoản chi phí nào. Nhận thấy sự chăm sóc ân cần của ông H và gia đình, bà L nhiều lần đề nghị tặng cho ông H căn nhà Số A, tổ B, khu phố C, phường L, tỉnh Đồng Nai (địa chỉ cũ: số A, tổ B, khu phố D, phường T, thành phố H, tỉnh Đồng Nai), tuy nhiên ông H không đồng ý nhận tặng cho căn nhà trên từ bà L. Sau đó, đến khoảng tháng 04/2019, bà L đề nghị bán rẻ cho ông H hai thửa đất số 166 và 169 tờ bản đồ số 25 tại khu phố C, phường L, tỉnh Đồng Nai (địa chỉ cũ: khu phố D, phường T, thành phố H, tỉnh Đồng Nai) trên đó có căn nhà số 4/4,

Ngày 26/04/2019, ông H và bà Bùi Thị L có ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Tài sản chuyển nhượng gồm:

1. Quyền sử dụng đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AĐ 078621 do Ủy ban nhân dân thành phố Biên Hòa cấp ngày 06/01/2006, cụ thể:

+ Thửa đất số 166, tờ bản đồ số 25 tại khu phố C, phường L, tỉnh Đồng Nai (địa chỉ cũ: khu phố D, phường T, thành phố H, tỉnh Đồng Nai) có diện tích: 19,7 m² (*mười chín phẩy bảy mét vuông*). Mục đích sử dụng: Đất ở đô thị

2. Quyền sử dụng đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AH 920865 do Ủy ban nhân dân thành phố Biên Hòa cấp ngày 28/02/2007, cụ thể:

+ Thửa đất số 169, tờ bản đồ số 25, địa chỉ thửa đất: khu phố C, phường L, tỉnh Đồng Nai (địa chỉ cũ: khu phố D, phường T, thành phố H, tỉnh Đồng Nai) có diện tích: 109,6 m² (*một trăm lẻ chín phẩy sáu mét vuông*). Mục đích sử dụng: Đất ở đô thị

Giá trị chuyển nhượng các quyền sử dụng đất trên là: 200.000.000 đồng (*hai trăm triệu đồng*).

Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã được ký công chứng tại Văn phòng công chứng Hoàng L, tỉnh Đồng Nai, số công chứng 003403, quyền số 11/TT/CC-SCC/HĐGD ngày 26/04/2019. Sau đó ông H đã làm thủ tục sang tên theo quy định. Ngày 20/05/2019, Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai – Chi nhánh Biên Hòa đã cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS 174081 (cho thửa 166) và Giấy chứng nhận quyền sử dụng số CS 174082 (cho thửa 169) đứng tên Đoàn Trần Anh H.

Sau khi công chứng hợp đồng chuyển nhượng, ông H đã thực hiện việc thanh toán 200.000.000 đồng (*hai trăm triệu đồng*), bà L đã nhận sau đó gửi lại cho ông H giữ vì lúc này ông H đang chăm sóc bà L và vì số tiền lớn, bà già yếu lại hay bệnh đau phải đi bệnh viện bất thường.

Mặc dù việc chuyển nhượng và thanh toán đã hoàn thành nhưng vì gia đình ông H chưa có nhu cầu nhà ở và thương cảnh đơn chiếc, già yếu của bà L nên ông H chưa yêu cầu bà L giao nhà đất nêu trên.

Tại phiên tòa bị đơn có ý kiến như sau:

- Việc chuyển nhượng như đã trình bày ở trên là hoàn toàn tự nguyện, không có sự gian dối và đã được Công chứng viên trực tiếp thực hiện công chứng hợp đồng chuyển nhượng theo đúng quy định của pháp luật. Do vậy, đề nghị Tòa án không chấp nhận yêu cầu của bà L về việc “yêu cầu Tòa án tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ số 003403, quyền số 11/TT/CC-SCC/HĐGD ngày 26/04/2019 giữa bà Bùi Thị L và ông Đoàn Trần Anh H tại Văn phòng công chứng Hoàng L, tỉnh Đồng Nai vô hiệu”.

- Vì hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ số 003403, quyền số 11/TT/CC-SCC/HĐGD ngày 26/04/2019 giữa bà Bùi Thị L và ông Đoàn Trần Anh H tại Văn phòng công chứng Hoàng L, tỉnh Đồng Nai là hoàn toàn hợp pháp nên đề nghị Tòa án không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà L về việc: yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS 174081 và CS 174082 cấp ngày 20/05/2019 đứng tên Đoàn Trần Anh H.

Ngày 17/9/2025. Bị đơn rút đơn phản tố không yêu cầu Tòa án giải quyết.

****Ý kiến của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Cao Thị Minh Tr trình bày:***

Bà không đồng ý với toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà Bùi Thị L. Gia đình bà đã thống nhất nội dung trình bày khi tham gia tố tụng nên tất cả lời trình bày, cách thức tham gia tố tụng và mọi quyết định của chồng bà là ông Đoàn Trần Anh H bà đều thống nhất. Đề nghị Tòa án cho phép bà được vắng mặt tất cả các buổi làm việc và xét xử, bà cam kết không có khiếu nại gì về sau.

****Ý kiến của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan: Ủy ban nhân dân phường Long Bình, tỉnh Đồng Nai, Phòng Công chứng Hoàng L, tỉnh Đồng Nai:*** Vắng mặt nên không có ý kiến trình bày – Có đơn xin vắng mặt.

****Ý kiến của đại diện Viện Kiểm sát:***

Việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa trong quá trình giải quyết vụ án kể từ khi thụ lý cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án được thực hiện đúng quy định.

Về việc giải quyết vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử: Căn cứ Điều 167 Luật Đất đai, Điều 500, 501, 502, 503 Bộ luật dân sự năm 2015. Căn cứ Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016, về án phí và lệ phí Tòa án.

- Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

- Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn.

Về án phí dân sơ thẩm và chi phí tố tụng khác: Bị đơn phải chịu theo quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1] Về thủ tục tố tụng:

[1.1] Quan hệ tranh chấp: Bà Bùi Thị L khởi kiện yêu cầu Tòa án tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 26/4/2019 vô hiệu và hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho ông Đoàn Trần Anh H; Bị đơn ông Đoàn Trần Anh H phản tố yêu cầu bà Bùi Thị L giao trả tài sản là quyền sử dụng đất nên quan hệ tranh chấp được xác định là “Tranh chấp quyền sử dụng đất và hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, đòi lại tài sản là quyền sử dụng đất ” theo khoản 3 Điều 26 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[1.2] Thẩm quyền thụ lý, giải quyết vụ án: Đất tranh chấp tọa lạc tại phường T (nay là phường L), tỉnh Đồng Nai. Bà L và ông H cùng ở tại phường T, thành phố H, tỉnh Đồng Nai (nay là phường L, tỉnh Đồng Nai) nên vụ án trên thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân thành phố Biên Hòa (nay là Tòa án

nhân dân khu vực 1 – Đồng Nai) theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều 35, điểm b khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[1.2] Về tư cách đương sự: Căn cứ khoản 2 Điều 68 Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015 xác định bà Bùi Thị L là nguyên đơn; ông Đoàn Trần Anh H là bị đơn; Ủy ban nhân dân phường Long Bình, Văn phòng công chứng Hoàng L, bà Cao Thị Minh Tr là người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan gồm: Ủy ban nhân dân phường Long Bình, Văn phòng công chứng Hoàng L và bà Cao Thị Minh Tr vắng mặt – có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt nên Hội đồng xét xử căn cứ khoản 1 Điều 228 của Bộ luật tố tụng dân sự xét xử vắng mặt theo quy định Ủy ban nhân dân phường Long Bình, Văn phòng công chứng Hoàng L và bà Cao Thị Minh Tr.

[2] Về nội dung tranh chấp:

Theo yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, bà Bùi Thị L yêu cầu Tòa án tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 003403 ngày 26/04/2019 giữa bà Bùi Thị L và ông Đoàn Trần Anh H tại Văn phòng công chứng Hoàng L, tỉnh Đồng Nai vô hiệu; Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CS 174081 đối với thửa đất số 166, tờ bản đồ số 25 và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CS 174082 đối với thửa đất số 169, tờ bản đồ số 25, cùng tọa lạc: khu phố C, phường L, tỉnh Đồng Nai (địa chỉ cũ: khu phố D, phường T, thành phố H, tỉnh Đồng Nai) do Sở Tài Nguyên và Môi Trường tỉnh Đồng Nai cấp ngày 20/05/2019 cho ông Đoàn Trần Anh H vì căn cứ cấp giấy chứng nhận là Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu.

[2.1] Xét yêu cầu tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa nguyên đơn bà Bùi Thị L với bị đơn ông Đoàn Trần Anh H là vô hiệu theo tài liệu chứng cứ có tại hồ sơ và phần trình bày tại phiên tòa thì thấy:

- Nguyên đơn, bà Bùi Thị L trình bày: Do bà L không lập gia đình, không có ai nương tựa, tuổi già sức yếu; tuy nhiên bà được sự giúp đỡ của 3 người cháu ruột của bà L tại Hoa Kỳ thường xuyên gửi tiền về để bà L thuê gia đình ông Đoàn Trần Anh H (thực tế là cha mẹ ông H ở bên cạnh nhà bà L) hỗ trợ chăm sóc bà L lúc ốm đau.

Năm 2019, khi đó bà L tuổi đã cao (82 tuổi) sức khỏe yếu, đi lại khó khăn, ông Đoàn Trần Anh H có trao đổi với bà L về việc ủy quyền để ông H có thể thay mặt bà thực hiện các thủ tục với cơ quan có thẩm quyền khi cần thiết liên quan đến các quyền sử dụng đất của bà L. Nghe hợp lý và cũng phù hợp hoàn cảnh của mình, bà L đã đồng ý thực hiện thủ tục ủy quyền cho ông H đối với các tài sản của bà L là thửa đất số 166 và 169, tờ bản đồ số 25 tọa lạc tại khu phố C, phường L, tỉnh Đồng Nai (địa chỉ cũ: khu phố D, phường T, thành phố H, tỉnh Đồng Nai). Khi thực hiện thủ tục ủy quyền, do quá tin tưởng ông H cùng với tuổi già sức khỏe không đảm bảo, mắt kém, tác phong chậm chạp, nên bà L làm theo mọi sự chỉ dẫn của ông H mà không đọc hay nhờ người khác đọc nội dung văn bản đề hiết và hiểu trước khi ký tên, điểm chỉ. Sau đó ông H nắm giữ toàn bộ hồ sơ công chứng và bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, nên bà L cũng không có

cơ hội để xem xét lại hồ sơ. bà L và người đại diện theo ủy quyền của bà L, bà Nguyễn Thị Phương M cho rằng ông H đã lợi dụng sự già yếu, kém minh mẫn và lòng tin của bà L, đã đưa thông tin sai lệch, dùng thủ đoạn gian dối làm bà L nhầm tưởng về nội dung của hợp đồng để từ đó ký tên, điểm chỉ vào hợp đồng chuyển nhượng mà không phải là hợp đồng ủy quyền như lời trình bày của ông H (bút lục 80).

Bị đơn ông Đoàn Trần Anh H, trình bày: “Nhận thấy sự chăm sóc ân cần của gia đình tôi, bà L đã nhiều lần đề nghị tặng cho tôi căn nhà số A, tổ B, khu phố D, phường T, thành phố H, tỉnh Đồng Nai; tuy nhiên tôi không đồng ý nhận tặng cho nhà từ bà L. Sau đó đến tháng 4/2019, bà L đề nghị bán rẻ cho tôi hai thửa đất số 166 và 169 tờ bản đồ số 25 phường T, thành phố H, tỉnh Đồng Nai; trên có căn nhà số A, tổ B, khu phố D, phường T, thành phố H, tỉnh Đồng Nai của bà với giá 200.000.000 đồng (*hai trăm triệu đồng*) với mong muốn có khoản tiền dự phòng lúc đau bệnh và cũng để cảm ơn tôi và gia đình đang chăm sóc bà tận tình mà không đòi hỏi bất kỳ chi phí nào. Tôi đã đồng ý đề nghị này của bà L” (trích bút lục 80 - Văn bản trả lời của ông Đoàn Trần Anh H ngày 26/02/2024).

Trình bày trên đây của bị đơn thể hiện 02 sự việc:

1. Nguyên đơn, bà Bùi Thị L cần một khoản tiền dự phòng lúc đau bệnh.
2. Để cảm ơn gia đình bị đơn đã chăm sóc bà tận tình mà không đòi hỏi bất cứ chi phí nào.

Đối chiếu lời trình bày của nguyên đơn với việc giao nộp các chứng cứ liên quan, lời trình bày của bị đơn nói trên và các chứng cứ tòa án thu thập thì Hội đồng xét xử nhận thấy:

[2.2.1] Về hoàn cảnh tài chính của bà L tại thời điểm giao kết Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà L và ông H:

Văn bản xác nhận của Công ty Kiều hối Đ ngày 12/5/2025 gửi bà Bùi Thị L (bút lục số 151, 152, 153) thể hiện tổng số tiền kiều hối từ nước ngoài gửi về và bà L đã nhận là 34.650 USD (*ba mươi bốn ngàn sáu trăm năm mươi đô la Mỹ*). Đặc biệt, tính từ đầu năm 2016 đến tháng 3/2019, trước thời điểm chuyển nhượng nhà đất của bà L và ông Đoàn Trần Anh H vào tháng 4/2019 thì số tiền kiều hối mà bà L đã nhận được từ người thân ở nước ngoài gửi về là 23.750 USD (*hai mươi ba nghìn bảy trăm năm mươi đô la Mỹ*); tính bình quân là 609USD/tháng; quy đổi theo thời giá (từ 23.000 đồng đến 24.000đồng/01USD) thì tiền hỗ trợ này là 546.250.000 đồng (tỷ giá 23.000 đồng/01USD), tương ứng từ 14.000.000 đồng đến 15.000.000 đồng/01 tháng. Với khoản tiền kiều hối mà người thân từ nước ngoài gửi về hỗ trợ cho bà L cho thấy bà L hoàn toàn có thể đáp ứng được cuộc sống và có thể nói là cao hơn nhiều so với mức bình quân của một người dân bình thường tại khu vực tỉnh Đồng Nai trong cùng thời kỳ.

Ngoài ra với các chứng từ, tài liệu mà Tòa án đã thu thập được từ bà Nguyễn Thị Thu Tr1 (bút lục số: 176) thể hiện: Do là chỗ họ hàng trong thân tộc và biết bà Tr1 làm ở Ngân hàng, nên bà L tin tưởng, có gửi bà Tr1 số tiền tiết kiệm nhiều đợt lên đến 900.000.000 đồng (*chín trăm triệu đồng*) tính đến thời điểm năm 2019 để bà L lấy tiền lãi chi tiêu hàng tháng, còn khoản gốc bà Tr1 giữ và chỉ chuyển giao khi bà L yêu cầu. Do vậy vào các ngày: 29/3/2019, 22/4/2019 và ngày

16/01/2020 theo yêu cầu của bà L, bà Tr1 đã giao cho ông Đoàn Văn H1 là cha ruột của ông Đoàn Trần Anh H tổng số tiền là 700.000.000 đồng (*bảy trăm triệu đồng*) và những lần giao tiền này đều được thực hiện ngay tại nhà bà L, dưới sự chứng kiến của bà L.

Như đã phân tích, các chứng cứ trên thể hiện trong khoảng thời gian ký hợp đồng chuyển nhượng nhà đất (ngày 26/4/2019) thì bà L hàng tháng đều có khoản tiền kiều hối từ người thân ở nước ngoài gửi về bình quân 14.000.000 đồng – 15.000.000 đồng/tháng thì bà L hoàn toàn có thể có cuộc sống đầy đủ; chưa kể cũng trong khoảng thời gian này, bà L còn có khoản tiền tiết kiệm lên tới 900.000.000 đồng (*chín trăm triệu đồng*) gửi bà Nguyễn Thi Thu Tr1 để có khoản tiền lãi hàng tháng chi dùng. Ngoài ra, cũng trong thời gian này chính bà L đã yêu cầu bà Tr1 giao cho ông H1 (cha ruột ông H) số tiền lên tới 700.000.000 đồng (*bảy trăm triệu đồng*); thậm chí còn đưa bà Tr1 số tiền 200.000.000 đồng (*hai trăm triệu đồng*) để nhờ bà Tr1 làm từ thiện giúp các giáo xứ khó khăn và các trại mồ côi v.v... như nội dung văn bản các bên (bà L, ông H1, bà Tr1) xác lập ngày 16/01/2020 và xác nhận của chính bà Tr1 tại hồ sơ. Như vậy, có thể thấy rằng nguyên đơn, bà Bùi Thị L trong khoảng thời gian này không những không thiếu thốn tiền bạc, thậm chí còn thoải mái về tài chính qua việc giao hầu hết số tiền tiết kiệm có được cho gia đình bị đơn (ông H1) mà không có bất kỳ ràng buộc nào. Do đó bị đơn, ông Đoàn Trần Anh H trình bày trong văn bản trả lời đề ngày 26/02/2024 rằng “Tất cả sự chăm sóc này hoàn toàn phát xuất từ sự cảm thông cho hoàn cảnh của bà L mà không đòi hỏi bất kỳ một khoản chi phí nào” và còn cho rằng lý do bà L bán rẻ cho bị đơn nhà đất này là vì “bà L mong muốn có khoản tiền dự phòng lúc đau bệnh” (bút lục số 80) là hoàn toàn mâu thuẫn với các chứng cứ trên, và không có cơ sở tin cậy.

[2.2.2] Về mục đích và ý chí của các bên khi giao kết hợp đồng chuyển nhượng:

Bị đơn ông H trình bày rằng trước sự chăm sóc ân cần của bị đơn và gia đình, bà L đã nhiều lần đề nghị cho tặng bị đơn căn nhà này nhưng bị đơn không đồng ý nhận, tiếp theo khoảng tháng 04/2019 bà L đề nghị bán rẻ cho bị đơn 02 thửa đất là thửa 166 và 169 thuộc tờ bản đồ 25 phường T, thành phố H, tỉnh Đồng Nai (nay là phường L, tỉnh Đồng Nai) trên đó có căn nhà bà đang ở với giá 200.000.000 đồng (*hai trăm triệu đồng*). Trước đề nghị này bị đơn đồng ý và từ đó hai bên đã giao kết Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 26/4/2019 được Văn phòng công chứng Hoàng L chứng nhận.

Về phía bà L, tại đơn kiện bà cho rằng không có lý do gì hoặc bà cần tiền để phải bán đi nhà đất, cũng chính là nơi ở duy nhất của bà đã và đang sống từ mấy chục năm qua cho ông H hoặc cho bất kỳ ai khác. Bà L cho biết theo đề nghị của chính ông H là bà L cần ủy quyền để ông H có thể thay mặt bà quan hệ và làm việc với các cơ quan liên quan đến nhà đất của bà khi cần. Do bà đã lớn tuổi, lại không có con cái nên trước đề nghị trên bà L thấy hợp lý và phù hợp nên đồng ý và thực hiện mọi việc theo sự chỉ dẫn của ông H với sự tin tưởng tuyệt đối trong việc ký tên và điểm chỉ vào hợp đồng chuyển nhượng mà trong nhận thức của bà là việc ủy quyền như ông H đã đề nghị với bà trước đó. Đồng thời ông H giữ toàn

bộ hồ sơ và bản chính hợp đồng chuyển nhượng và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà khiến bà không có cơ hội đọc lại hợp đồng hoặc nhờ người khác xem giúp. bà L chỉ biết được ông H đã lập hợp đồng chuyển nhượng thay vì ủy quyền, đồng thời đã chuyển quyền sử dụng đất của bà sang tên ông H sau nhiều lần ông H trì hoãn khi bà yêu cầu trả lại bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà. Từ đó khiến bà L nghi ngờ và nhờ người thân tìm cách sao lục hồ sơ nhà đất tại Văn phòng đăng ký đất đai – Chi nhánh Biên Hòa. Sau khi biết rõ sự thật, bà L đã khởi kiện.

So sánh và đối chiếu các lời trình bày đối lập nhau của nguyên đơn và bị đơn để đánh giá tính trung thực và phản ánh sự thật của các lời trình bày này, Hội đồng xét xử nhận thấy lời trình bày của bị đơn khi giải thích bối cảnh diễn ra sự việc chuyển nhượng nhà đất của bà L là không thuyết phục vì không phản ánh sự thật khi đối chiếu với các chứng cứ thể hiện khả năng tài chính thực tế của bà L ở thời điểm chuyển nhượng. Việc giải thích và trình bày của bị đơn về việc bà L ban đầu là gợi ý cho tặng, sau là bán rẻ nhà đất cho bị đơn; đồng thời cũng là nơi ở duy nhất của bà mà không ràng buộc bất cứ điều kiện gì là không phù hợp với thực tế đời thường trong khi bà L vẫn còn có một số thân nhân ruột thịt đang chu cấp nuôi dưỡng bà trong tuổi già là một điều không hợp lý và mâu thuẫn với các chứng mà Tòa án đã thu thập được.

Xét lời trình bày của bà L, Hội đồng xét xử cho rằng có cơ sở, bởi lẽ sau khi hợp đồng chuyển nhượng được công chứng, ông H đã giữ toàn bộ hồ sơ chuyển nhượng, trong đó có bản chính hợp đồng chuyển nhượng và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên bà L là có thật khiến bà L không có cơ hội xem lại đúng như lời trình bày của bà L trong đơn kiện (bút lục 41). Việc giữ giấy tờ này được chính bị đơn thừa nhận qua văn bản trả lời lần 2 về yêu cầu khởi kiện đề ngày 26/02/2024 của ông Đoàn Trần Anh H, theo đó ông H thừa nhận “vào khoảng cuối tháng 9/2023 đột ngột bà L không cho tôi và gia đình qua chăm sóc bà, đồng thời yêu cầu tôi giao trả Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã chuyển nhượng nêu trên” (bút lục 80). Qua thừa nhận của ông H trên đây có thể thấy nhận thức và ý định của bà L ở thời điểm ký văn bản, bà chỉ đồng ý ủy quyền cho ông H với mục đích để ông H làm việc với các cơ quan liên quan đến việc quản lý nhà đất của bà, chứ bà không chuyển nhượng nhà đất của bà cho ông H hoặc cho bất cứ ai khác.

Cũng trong đơn kiện bà L trình bày rằng khi Giáo xứ Đại Lộ, nơi bà đã sinh sống tại đây có nhu cầu sửa chữa, xây dựng lại Nhà thờ giáo xứ thì bà L muốn thực hiện tâm nguyện từ lâu của mình là dâng tặng nhà đất của bà cho giáo xứ, nên bà yêu cầu bị đơn giao lại bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để thực hiện tâm nguyện đó. Như vậy, nếu trước đó (khoảng tháng 4/2019) bà L đã nhiều lần tự đề nghị cho tặng nhà đất này cho ông Đoàn Trần Anh H, nhưng ông H không nhận, sau đó lại đề nghị bán rẻ cho ông H thì không thể có chuyện sau 5 năm (khoảng tháng 9/2023) bà L nhất định đòi lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất như ông H trình bày cho Tòa án. Ngoài ra, qua chứng cứ do bà Nguyễn Thị Thu Tr1 cung cấp còn thể hiện chính bà L đã từng yêu cầu bà Tr1 rút 200.000.000 đồng (*hai trăm triệu đồng*) trong số tiền tiết kiệm mà bà L gửi bà Tr1 để ủng hộ các giáo xứ khó khăn, các trại mồ côi, cho thấy bà L là người thường

làm từ thiện, giúp các xứ đạo, nên việc bà L đòi lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên bà để thực hiện tâm nguyện đối với giáo xứ, nơi bà đang sinh sống là hoàn toàn có thể tin được. Do vậy, có thể thấy rằng nhận thức và ý định của bà L khi ký văn bản cho bị đơn thì bà L tin rằng đó là hợp đồng ủy quyền như bị đơn đã nói với bà trước đó, chứ không phải Hợp đồng chuyển nhượng. Sự kiện này thể hiện bị đơn đã cung cấp thông tin sai lệch, không đúng sự thật và không phản ánh trung thực nội dung hợp đồng khiến bà L tin rằng đó là hợp đồng ủy quyền nên mới ký tên, điểm chỉ vào Hợp đồng chuyển nhượng. Nói cách khác bà L đã bị nhầm lẫn và bị lừa dối khi xác lập giao dịch này.

[2.2.3] Về việc thực hiện Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất:

Theo trình bày của ông H, sau khi hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà L và ông H được công chứng, ông H đã thanh toán 200.000.000 đồng (*hai trăm triệu đồng*) là số tiền chuyển nhượng theo hợp đồng cho bà L, bà L đã nhận nhưng gửi lại cho ông H giữ vì là số tiền lớn và già yếu lại hay đi bệnh viện. Tuy nhiên bà L khẳng định không có ý định chuyển nhượng tài sản này cho ông H hoặc bất kỳ ai khác, nên không thể có việc nhận 200.000.000 đồng (*hai trăm triệu đồng*) từ ông H. bà L đồng thời yêu cầu Tòa án buộc ông H phải chứng minh là bà đã nhận 200.000.000 đồng (*hai trăm triệu đồng*) từ ông H trong việc chuyển nhượng nhà đất, tuy nhiên cho đến thời điểm xét xử ông H vẫn không cung cấp được chứng cứ giao nhận tiền mà bà L yêu cầu. Tại phiên tòa, một lần nữa người đại diện theo ủy quyền của bị đơn, vẫn xác nhận trong thực tế ông H đang quản lý 200.000.000 đồng (*hai trăm triệu đồng*) là số tiền chuyển nhượng theo hợp đồng chuyển nhượng mà nguyên đơn và bị đơn đã xác lập.

Xét thấy, bị đơn không cung cấp được chứng cứ chứng minh đã thanh toán số tiền chuyển nhượng 200.000.000 đồng (*hai trăm triệu đồng*) cho nguyên đơn, đồng thời lời khai nhận của bị đơn là bà L nhờ giữ dùm số tiền 200.000.000 đồng (*hai trăm triệu đồng*) không được bà L thừa nhận, nên Hội đồng xét xử cho rằng số tiền 200.000.000 đồng này (*hai trăm triệu đồng*) chưa được ông H giao cho bà L. Mặt khác kể từ khi hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được hai bên ký kết (26/4/2019) cho đến khi bà L khởi kiện thì cả nguyên đơn và bị đơn chưa bao giờ đặt vấn đề chuyển giao tài sản chuyển nhượng; chỉ sau khi bà L khởi kiện, thì tại đơn yêu cầu phản tố ông H mới yêu cầu bà L chuyển giao tài sản cho ông H. Điều đó có nghĩa là trong suốt thời gian dài (5 năm) sau khi hợp đồng chuyển nhượng được xác lập, nhưng cả hai bên đều không hề thực hiện việc chuyển giao quyền sở hữu tài sản; tức bên mua chưa thực hiện việc yêu cầu chuyển giao tài sản đã nhận chuyển nhượng và bên bán, bà L cũng chưa hề chuyển giao quyền sở hữu tài sản cho bên mua.

Theo Điều 430 Bộ Luật dân sự 2015 quy định “Hợp đồng mua bán tài sản là sự thỏa thuận giữa các bên, theo đó bên bán chuyển quyền sở hữu tài sản cho bên mua và bên mua trả tiền cho bên bán”. Như vậy theo quy định của Bộ Luật dân sự thì nghĩa vụ cơ bản của bất kỳ hợp đồng mua bán tài sản nào là bên bán có nghĩa vụ chuyển quyền sở hữu tài sản cho bên mua, tức chuyển giao đầy đủ các quyền bao gồm: quyền chiếm hữu, quyền sử dụng và quyền định đoạt tài sản và ngược lại bên mua có nghĩa vụ giao tiền tức số tiền mua tài sản cho bên bán. Như

trên đã phân tích trường hợp này các bên không thực hiện các nghĩa vụ cơ bản của Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, theo đó bên chuyển nhượng là bà Bùi Thị L chưa bao giờ chuyển giao quyền sở hữu tài sản là nhà đất của mình cho bên nhận chuyển nhượng là ông Đoàn Trần Anh H và bên chuyển nhượng cũng chưa hề giao nhận tiền chuyển nhượng theo hợp đồng từ bên nhận chuyển nhượng. Điều này cho thấy trên thực tế không tồn tại việc chuyển nhượng tài sản này.

Như vậy, Hội đồng xét xử có cơ sở để xác định rằng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 003403, quyền số 11/TT/CC-SCC/HĐGD ngày 26/04/2019 đối với thửa đất 166 và thửa 169 tờ bản đồ 25 tại khu phố C, phường L, tỉnh Đồng Nai (địa chỉ cũ: khu phố D, phường T, thành phố H, tỉnh Đồng Nai) là giao dịch dân sự vô hiệu do bị nhầm lẫn và bị lừa dối. Do vậy, căn cứ quy định tại Điều 126, Điều 127 Bộ Luật dân sự thì hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 003403, quyền số 11/TT/CC-SCC/HĐGD ngày 26/04/2019 đối với thửa đất 166 và thửa 169 tờ bản đồ 25 tại khu phố C, phường L, tỉnh Đồng Nai (địa chỉ cũ: khu phố D, phường T, thành phố H, tỉnh Đồng Nai) bị vô hiệu.

[2.2] Xét yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CS 174081 đối với thửa đất số 166 tờ bản đồ số 25 và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CS 174082 đối với thửa đất số 169 tờ bản đồ số 25 cùng tọa lạc tại khu phố C, phường L, tỉnh Đồng Nai (địa chỉ cũ: khu phố D, phường T, thành phố H, tỉnh Đồng Nai) do Sở Tài Nguyên và Môi Trường tỉnh Đồng Nai cấp ngày 20/05/2019 cho ông Đoàn Trần Anh H.

Do hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 003403, quyền số 11/TT/CC-SCC/HĐGD ngày 26/04/2019 đối với thửa đất 166 và thửa 169 tờ bản đồ 25 tại khu phố C, phường L, tỉnh Đồng Nai (địa chỉ cũ: khu phố D, phường T, thành phố H, tỉnh Đồng Nai) bị vô hiệu theo quy định tại Điều 126 và Điều 127 Bộ Luật dân sự nên cần tuyên hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CS 174081 đối với thửa đất số 166 tờ bản đồ 25 và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CS 174082 đối với thửa đất số 169 tờ bản đồ số 25 cùng tọa lạc tại khu phố C, phường L, tỉnh Đồng Nai (địa chỉ cũ: khu phố D, phường T, thành phố H, tỉnh Đồng Nai) do Sở Tài Nguyên và Môi Trường tỉnh Đồng Nai cấp ngày 20/05/2019 cho ông Đoàn Trần Anh H là phù hợp theo pháp luật.

[3] Xét yêu cầu phản tố của bị đơn ông H yêu cầu bà Bùi Thị L giao tài sản đã chuyển nhượng cho ông H theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã được ký công chứng tại Văn phòng công chứng Hoàng L, tỉnh Đồng Nai, số công chứng 003403, quyền số 11/TT/CC-SCC/HĐGD ngày 26/04/2019 đối với hai thửa đất sau:

1. Thửa đất số 166, tờ bản đồ số 25, tọa lạc tại khu phố C, phường L, tỉnh Đồng Nai (địa chỉ cũ: khu phố D, phường T, thành phố H, tỉnh Đồng Nai). Diện tích: 19,7 m² (*mười chín phẩy bảy mét vuông*), đất ở đô thị (hiện nay đã được cập

nhật biến động trên Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất số CS 174081 ngày 20/05/2019);

2. Thửa đất số 169, tờ bản đồ số 25, tọa lạc tại khu phố C, phường L, tỉnh Đồng Nai (địa chỉ cũ: khu phố D, phường T, thành phố H, tỉnh Đồng Nai). Diện tích: 109,6 m² (*một trăm lẻ chín phẩy sáu mét vuông*) đất ở đô thị (hiện nay đã được cập nhật biến động trên Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất số CS 174082 ngày 20/05/2019).

Ngày 17/9/2025, bị đơn xin rút yêu cầu phản tố và tại phiên tòa bị đơn giữ nguyên ý kiến rút đơn phản tố và nguyên đơn không có ý kiến về việc rút đơn phản tố của bị đơn nên Hội đồng xét xử chấp nhận và đình chỉ yêu cầu phản tố của bị đơn.

[4] Về án phí: Do ông Đoàn Trần Anh H rút yêu cầu phản tố nên hoàn trả tạm ứng án phí cho ông Đoàn Trần Anh H. Do yêu cầu khởi kiện của bà Bùi Thị L được chấp nhận nên ông Đoàn Trần Anh H phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định 1.200.000 đồng (*một triệu hai trăm ngàn đồng*) án phí dân sự sơ thẩm nhưng được trừ vào số tiền 12.000.000 đồng (*mười hai triệu đồng*) tạm ứng án phí mà ông Đoàn Trần Anh H đã nộp theo biên lai thu số 0003227 ngày 08/04/2024 tại Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Biên Hòa (nay là Phòng thi hành án dân sự khu vực 1 – Đồng Nai). Hoàn lại cho ông Đoàn Trần Anh H số tiền 10.800.000 đồng (*mười triệu tám trăm ngàn đồng*).

[5] Về chi phí tố tụng: Do nguyên đơn xin tự nguyện chịu nên Tòa án không xem xét.

[6] Ý kiến của người bảo vệ quyền và lợi ích cho nguyên đơn là phù hợp với quan điểm của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận

[7] Ý kiến phát biểu của đại diện Viện kiểm sát là phù hợp với quan điểm của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ: Điều 26, 35, 39, 147, 157, 165, 203, 227, 228, 266, 273 Bộ Luật tố tụng dân sự 2015;

- Căn cứ Điều 500, 501, 502, 503 Bộ Luật dân sự 2015;

- Căn cứ vào Điều 166, Điều 188, Điều 203 của Luật Đất đai 2013

- Áp dụng Điều 26, 27, 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án;

Tuyên xử:

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Bùi Thị L.

- Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 003403, quyền

số 11/TT/CC-SCC/HĐGD ngày 26/4/2019 được công chứng tại Văn phòng công chứng Hoàng L, tỉnh Đồng Nai giữa bà Bùi Thị L và ông Đoàn Trần Anh H là vô hiệu.

- Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS 174081 (thửa đất số 166, tờ bản đồ số 25) và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS 174082 (thửa đất số 169, tờ bản đồ số 25) tại khu phố C, phường L, tỉnh Đồng Nai (địa chỉ cũ: khu phố D, phường T, thành phố H, tỉnh Đồng Nai) do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đồng Nai cấp ngày 20/5/2019 cho ông Đoàn Trần Anh H.

Bà Bùi Thị L có trách nhiệm liên hệ các cơ quan chức năng có thẩm quyền để cấp lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

2. Đình chỉ yêu cầu phản tố của ông Đoàn Trần Anh H.

3. Về án phí: Ông Đoàn Trần Anh H phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định 1.200.000 đồng (*một triệu hai trăm ngàn đồng*) án phí dân sự sơ thẩm nhưng được trừ vào số tiền 12.000.000 đồng (*mười hai triệu đồng*) tạm ứng án phí mà ông Đoàn Trần Anh H đã nộp theo biên lai thu số 0003227 ngày 08/04/2024 tại Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Biên Hòa (nay là Phòng thi hành án dân sự khu vực 1 – Đồng Nai). Hoàn lại cho ông Đoàn Trần Anh H số tiền 10.800.000 đồng (*mười triệu tám trăm ngàn đồng*).

4. Về chi phí tố tụng nguyên đơn xin tự nguyện chịu và đã đóng xong.

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

Các đương sự vắng mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc được thông báo chấp hành bản án.

HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM

Các Hội thẩm nhân dân

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa

Nơi nhận:

- TAND tỉnh Đồng Nai;
- VKSND khu vực I- Đồng Nai;
- VKSND tỉnh Đồng Nai;
- Các đương sự;
- Thi hành án dân sự tỉnh Đồng Nai;;
- Lưu hồ sơ, Vp.

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

Lê Hồng Ngọc

