

Bản án số: 280/2026/DS – PT

Ngày: 16/4/2026

*“T/c hợp đồng thuê QSD đất; hủy HĐ
tặng cho QSD đất; hủy HĐCNQSD đất;
hủy đăng ký biến động trên GCNQSD
đất”.*

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

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Ông Lê Văn An

Các Thẩm phán: Ông Vũ Hồng Luyện

Bà Vũ Thị Thu

- Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Đăng Dung- Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai.

- Đại diện Viện kiểm sát Nhân dân tỉnh Đồng Nai tham gia phiên tòa: Bà Đặng Hoàng Oanh - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 09,16 tháng 4 năm 2026, tại Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai xét xử công khai vụ án dân sự phúc thẩm thụ lý số: 19/2026/TLPT – DS ngày 16 tháng 01 năm 2026 về *“Tranh chấp hợp đồng thuê quyền sử dụng đất; Yêu cầu hủy hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất; Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất; Hủy đăng ký biến động trên GCNQSD đất”* theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 208/2026/QĐXXPT-DS ngày 10 tháng 3 năm 2026, giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Bà Huỳnh Thị H, sinh năm 1992.

Địa chỉ: số nhà 19, phố 4, ấp Phú Vinh 1, xã Phú Vinh, tỉnh Đồng Nai.

Đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn là ông Trương Hồng K SN 1986, địa chỉ 1261 đường Nguyễn Ái Quốc, F. Tam Hiệp, tỉnh Đồng Nai;

Bị đơn:

1/ Ông Lý Minh T, sinh năm 1965, (có mặt);

Địa chỉ: Số 322, khu 7, ấp 5, xã Phú Vinh, tỉnh Đồng Nai.

Đại diện theo ủy quyền của bị đơn ông T; bà T: Ông Nguyễn Văn V, sinh năm 1987 (theo văn bản ủy quyền ngày 22/5/2024, ngày 23/5/2024), (có mặt);

Thường trú tại: số nhà 241/1D, KDC 5, ấp Gia Canh 1, xã Định Quán, tỉnh Đồng Nai.

Người bảo vệ quyền lợi ích hợp pháp của bị đơn:

Luật sư Phan Thị T, Luật sư Nguyễn Thành H - Công ty Luật TNHH Luật sư 11, thuộc Đoàn luật sư Thành phố Hồ Chí Minh.

Địa chỉ liên hệ: số 120-122, Điện Biên Phủ, phường Tân Định, Thành phố Hồ Chí Minh.

2/ Ông Lý Minh T, sinh năm 1992.

Địa chỉ: số 22, phố 3, ấp Phú Vinh 2, xã Phú Vinh, tỉnh Đồng Nai.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1/ Bà Lý Thiên K, sinh năm 1991.

Địa chỉ: Số 38, phố 3, ấp Phú Vinh 2, xã Phú Vinh, tỉnh Đồng Nai.

2/ Ông Vòong Cảnh N, sinh năm 1983, bà Lầu Lầy L, sinh năm 1984.

Địa chỉ: số nhà 109, phố 2, ấp Phú Vinh 5, xã Phú Vinh, tỉnh Đồng Nai.

3/ Phòng công chứng Số 03 tỉnh Đồng Nai.

Địa chỉ: số 24, đường Cách Mạng Tháng Tám, xã Xuân Hoà, tỉnh Đồng Nai.

4/ Bà Lai Thị T, sinh năm 1965.

Địa chỉ: Số 322, khu 7, ấp 5, xã Phú Vinh, tỉnh Đồng Nai.

5/ UBND xã Phú Vinh, tỉnh Đồng Nai

Địa chỉ: ấp Phú Vinh 5, xã Phú Vinh, tỉnh Đồng Nai.

6/ Văn phòng công chứng Nguyễn Thị Mai S.

Địa chỉ: số 202, ấp Hiệp Quyết, xã Định Quán, tỉnh Đồng Nai.

Người đại diện theo pháp luật: Bà Nguyễn Thị Mai S, chức vụ: công chứng viên.

NỘI DUNG VỤ ÁN

Theo đơn khởi kiện đề ngày 02/03/2022, bản tự khai, các biên bản làm việc nguyên đơn bà Huỳnh Thị H trình bày:

Ngày 14/11/2019 bà H có nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của ông Vòong Cảnh N với diện tích đất 4.102,4m² thửa đất số 152+158, tờ bản đồ số 29, trên đất có 1 căn nhà xây cấp 4, vị trí tọa lạc tại: ấp 5, xã Phú Tân, huyện Định Quán, tỉnh Đồng Nai, với số tiền nhận chuyển nhượng là 1.500.000.000đồng, đã giao đủ tiền và nhận đất. Hai bên ký kết hợp đồng chuyển nhượng tại Văn phòng công chứng Nguyễn Thị Sao Mai. Ngày 20/11/2019 được cập nhật trang 4 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nội dung thay đổi và cơ sở pháp lý chuyển nhượng cho bà Huỳnh Thị H, sinh năm 1992 theo hồ sơ số 002292.CN.021. Sau đó cùng ngày bà có lập hợp đồng cho ông Lý Minh T thuê diện tích đất nêu trên trong thời hạn 02 năm từ ngày 20/11/2019 đến ngày 20/11/2021 với số tiền thuê đất là 10.000.000đồng. Sau khi thuê đất thì ông T cùng cha của ông là Lý Minh T vào ở chăm sóc và thu hoạch số cây ăn trái trồng trên đất. Tuy nhiên hết hạn ghi trong hợp đồng thuê hơn 3 tháng nhưng ông T, ông T không chịu giao nhà đất cho bà. Nay bà yêu cầu ông T, ông T phải trả lại cho bà diện tích đất 4102,4m² thuộc thửa đất số 151 +158, tờ bản đồ số 29, vị trí: ấp 5, xã Phú Tân, huyện Định Quán.

Bị đơn ông Lý Minh T, đại diện theo ủy quyền của bà Lai Thị T có ông Nguyễn Văn V trình bày:

Nguồn gốc thửa đất số 152, 158, tờ bản đồ số 29 là thuộc quyền sử dụng đất của ông Lý Phốc T, bà La Thị S, được Sở tài nguyên và môi trường tỉnh Đồng Nai cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất 07/11/2016. Năm 2006 ông T được cha mẹ ông Lý Phốc T, bà La Thị S cho sử dụng 02 thửa đất số 152, 158, tờ bản đồ số 29, xây nhà và trồng cây lâu năm trên đất. Ngày 24/11/2016 ông Thủy bà Sinh ký hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất đối với 02 thửa đất nêu trên cho

ông T, ngày 30/11/2016 ông T được cập nhật biến động trang 4 trên giấy chứng nhận theo hồ sơ số 002291.TA.002.

Ông Toàn có 02 người con riêng Lý Thiên K, Lý Minh T, cuối năm 2017 con gái Lý Thiên K mượn giấy chứng nhận của ông đi vay tiền Ngân hàng vì lo con vay tiền bên ngoài lãi suất cao. Hai bên ra phòng công chứng số 02 ký hồ sơ thể chấp, ông T không biết chữ và khi nào ông cần lấy lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Tháng 12/2021 do tình hình kinh tế gia đình khó khăn, dịch bệnh, trái cây mất giá nên kẹt tiền muốn lấy lại Giấy chứng nhận để đi vay Ngân hàng đầu tư, đòi lại giấy chứng nhận nhiều lần nhưng Kiều hứa hẹn mà không trả. Do nghi ngờ nên ông đến Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai – chi nhánh Định Quán khai thác thông tin thì mới phát hiện ra Kiều đã làm hồ sơ tặng cho từ ông qua Kiều, không làm hợp đồng thể chấp vay tiền Ngân hàng, đăng ký biến động trang 4 trên giấy chứng nhận ngày 23/01/2018. Sau đó Kiều đã tặng cho quyền sử dụng đất cho ông Lý Minh T và được cập nhật trang 4 ngày 16/5/2019, kế tiếp ông T chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Vòong Cảnh N, đăng ký biến động ngày 15/7/2019. Sau đó ông N tiếp tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất qua cho bà Huỳnh Thị H, được cập nhật trang 4 ngày 20/11/2019; việc chuyển nhượng giữa các bên ông T không hề biết.

Ngoài 02 thửa đất này ra thì ông bà không còn thửa đất nào khác để canh tác và sinh sống. Ông Toàn đã canh tác quản lý sử dụng 02 thửa đất này từ năm 2006 nhưng đến 2016 mới làm hợp đồng tặng cho và sử dụng cho đến nay. Quá trình sử dụng đất thì ông bà sử dụng liên tục. Tất cả những người gồm bà K, ông T, ông N và bà H đều không có canh tác quản lý sử dụng đất bất cứ thời gian nào.

Bị đơn ông Lý Minh T không đồng ý theo yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà H và đề nghị Toà án giải quyết:

1/ Huỷ hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa ông Lý Minh T và bà Lý Thiên K đối với các thửa đất 152, 158, cùng tờ bản đồ số 29, vị trí: ấp 5, xã Phú Tân, huyện Định Quán, do Phòng công chứng số 02 tỉnh Đồng Nai chứng nhận số công chứng 17, quyển số 01TP/CC-SCC/HĐGD ngày 17/01/2018.

2/ Huỷ hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa Lý Thiên K và Lý Minh T số chứng thực 165/2019, quyển số 01-SCT/HĐ.GD ngày 14/5/2019 do Uỷ ban nhân dân xã Phú Tân chứng thực.

3/ Huỷ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số chứng thực 256/2019, quyển số 01/TP/CC-SCT/HĐ.GD ngày 06/7/2019 giữa Lý Minh T và Vòong Cảnh N do UBND xã Phú Tân chứng thực.

4/ Huỷ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 1020, quyển số 01/TP/CC-SCT/HĐ.GD ngày 14/11/2019 giữa Vòong Cảnh N, Lầu Lày L và Huỳnh Thị H do Văn phòng công chứng Nguyễn Thị Mai S công chứng giao dịch.

5/ Huỷ hợp đồng thuê quyền sử dụng đất đề ngày 20/11/2019 giữa bà Huỳnh Thị H với ông Lý Minh T đối với thửa đất số 152 và 158, tờ bản đồ số 29, toạ lạc xã Phú Tân, huyện Định Quán, tỉnh Đồng Nai.

6. Hủy đăng ký biến động từ ông Lý Minh T sang tên bà Lý Thiên K ngày 23/01/2018, từ bà Lý Thiên K sang tên ông Lý Minh T ngày 16/05/2019, từ ông Lý Minh T sang tên ông Vòong Cảnh N ngày 15/07/2019, từ ông Vòong Cảnh N và bà Lầu Lày L sang tên bà Huỳnh Thị H ngày 20/11/2019 tại trang 4 của Giấy

chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số CE 838153 do Sở tài nguyên và môi trường tỉnh Đồng Nai cấp ngày 07/11/2016.

Tại bản tự khai, biên bản ghi lời khai trong quá trình giải quyết vụ án bị đơn ông Lý Minh T trình bày:

Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất đề ngày 17/01/2018 giữa ông Lý Minh T và bà Lý Thiên K được công chứng tại Văn phòng công chứng số 02 thuộc Sở tư pháp tỉnh Đồng Nai là hoàn toàn tự nguyện, không có sự ép buộc hay lừa dối. Việc ông T và bà T cho rằng đây là tài sản chung trong thời kỳ hôn nhân được tặng cho chung là sai vì, trong hợp đồng tặng cho và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được cập nhật trang 4 ngày 30/11/2016 chỉ ghi tên ông Lý Minh T nên đây là tài sản riêng của ông T được cha mẹ tặng cho trong thời kỳ hôn nhân, không phải tài sản chung của ông T, bà T. Sau khi được tặng cho đất, ngày 14/5/2019 bà K tặng cho đất cho ông T vì lý do bà K không có nhu cầu sử dụng canh tác đất. Khi bà K được ông T tặng cho đất thì vẫn để cho ông T sử dụng và khoảng thời gian sau này khi ông T nhận đất tặng cho từ bà K thì ông T vẫn là người sử dụng đất. Năm 2019 do có nhu cầu vay tiền để cưới vợ nhưng vay không được nên mới chuyển nhượng đất cho ông N với số tiền chuyển nhượng là 200.000.000đồng nhưng trong hợp đồng chỉ ghi 70.000.000đồng vì ông không rõ. Đến ngày 15/7/2019 ông N được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Ngày 14/11/2019 ông N bán 02 thửa đất cho bà H. Khi ông N bán đất cho bà H xong thì ông T có làm hợp đồng thuê đất lại với thời hạn là 02 năm, lý do ông làm hợp đồng thuê này là vì nếu sau này ông có nhu cầu muốn mua lại sử dụng lại thì sẽ yêu cầu bà H chuyển nhượng lại cho ông, tuy nhiên đến thời điểm hiện nay thì không thể thực hiện được như dự tính ban đầu. Khi ông T bán đất cho bà H xong thì ông vẫn ký hợp đồng thuê 02 năm và vẫn để cho ông T canh tác sử dụng, bà H có biết và đồng ý để cho ông T làm, bà H cũng không nói cho ông T biết là đất này đã mua lại từ ông T nên ông T không biết 02 thửa đất trên bà H đã sang tên nhận chuyển quyền xong.

Ông Tuấn không đồng ý hủy các hợp đồng trên theo yêu cầu của ông T.

Đối với yêu cầu của nguyên đơn bà H yêu cầu ông T và ông T trả lại 152, 158, tờ bản đồ số 29 là đúng, vì đã hết hợp đồng thuê nên ông đồng ý trả lại 02 thửa đất nêu trên cho bà H.

Tại biên bản ghi lời khai trong quá trình giải quyết vụ án người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Lý Thiên K trình bày:

Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất đề ngày 17/01/2018 giữa ông Lý Minh T và bà Lý Thiên K được công chứng tại Văn phòng công chứng số 02 thuộc Sở tư pháp tỉnh Đồng Nai là hoàn toàn tự nguyện, không có sự ép buộc hay lừa dối. Bà Kiều từ nhỏ ở với ông bà nội, năm 2012 bà lập gia đình và ở tại địa chỉ: Số 38, phố 3, ấp 2, xã Phú Vinh, huyện Định Quán, tỉnh Đồng Nai. Việc ông T cho rằng bà lừa dối ông T để ký hợp đồng vay tiền là sai vì ông T đồng ý điểm chỉ ngón trỏ trái, trỏ phải vào hợp đồng, bà cũng không thể chấp vay tiền tại Ngân hàng nào. Việc ông T và bà T cho rằng đây là tài sản chung trong thời kỳ hôn nhân được tặng cho chung là sai vì, trong hợp đồng tặng cho và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được cập nhật trang 4 ngày 30/11/2016 chỉ ghi tên ông Lý Minh T nên đây là tài sản riêng của ông T, không phải tài sản chung của ông T, bà T. Ngoài 02 thửa đất này thì ông T cũng có thửa đất khác kế bên và đang canh tác. Sau khi được tặng cho đất thì ngày 14/5/2019 bà tặng cho đất cho ông Lý Minh T là em trai của bà. Do không có nhu

cầu sử dụng canh tác đất nên bà tặng cho đất cho ông T. Khi bà được ông T tặng cho đất thì bà vẫn để cho ông T sử dụng. Sau này khi ông T chuyển nhượng 02 thửa đất trên cho ông N và ông N bán lại cho bà H thì bà cũng không biết. Khi bà tặng cho lại đất ông T thì bà cũng không nói cho ông T biết.

Việc ông T yêu cầu hủy hợp đồng tặng cho giữa ông T và bà, hủy hợp đồng tặng cho giữa bà và ông T, hủy hợp đồng chuyển nhượng giữa ông T và ông N, giữa ông N và bà H thì bà không đồng ý.

Tại biên bản ghi lời khai trong quá trình giải quyết vụ án người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Võong Cảnh N, bà Lầu Lầu L trình bày:

Vào ngày 06/7/2019 vợ chồng bà có nhận chuyển nhượng đất của ông Lý Minh T với diện tích 4102,4m² thuộc thửa số 152, 158, tờ bản đồ số 29, tại ấp 5, xã Phú Tân, với giá chuyển nhượng là 200.000.000đồng nhưng hợp đồng chỉ ghi 70.000.000đồng. Hợp đồng này do UBND xã Phú Tân xác nhận chứng thực số 256, ngày 06/7/2019. Đến ngày 15/7/2019 ông N được cập nhật trang 4 trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Khi nhận chuyển nhượng đất từ ông T xong thì vợ chồng bà cũng không canh tác sử dụng đất ngày nào. Ngày 14/11/2019 vợ chồng bà lại tiếp tục chuyển nhượng 02 thửa đất nêu trên cho bà Huỳnh Thị H với giá trị chuyển nhượng theo thoả thuận là 200.000.000đồng, trong hợp đồng ghi 80.000.000đồng thì ông bà cũng không để ý. Việc ghi giá mua bán thấp hơn để mục đích để giảm thuế khi làm thủ tục cấp giấy chứng nhận. Chứ không có mục đích gì khác. Việc mua bán do vợ chồng bà mua đi bán lại để kiếm lời, chứ không có mục đích sử dụng. Khi mua bán do tin tưởng ông T hoàn toàn nên khi mua không biết có ai ở trên đất hay không? Ông bà cũng không xuống đất để kiểm tra xem xét. Thời điểm đó ông T cũng không nói có ai ở trên đất hay không. Trước đó thửa số 152, 158 của ông T được bà K tặng cho hay ai tặng cho bà K thì ông bà cũng không biết và không tìm hiểu.

Ông bà không đồng ý các yêu cầu khởi kiện hủy hợp đồng của bị đơn ông T; ông bà xin được vắng mặt trong quá trình giải quyết vụ án.

Đại diện theo ủy quyền của Chủ tịch Ủy ban nhân dân xã Phú Tân (nay sau sáp nhập là UBND xã Phú Vinh) có ông Trần Minh H đã trình bày:

Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất được ký kết giữa bà Lý Thiên K và ông Lý Minh T được chứng thực tại UBND xã Phú Tân theo số chứng thực số 165/2019, quyển số 01-SCT/HĐGD ngày 14/5/2019. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được UBND xã Phú Tân chứng thực số 256/2019, quyển số 01-SCT/HĐGD ngày 06/7/2019 giữa ông Lý Minh T và ông Võong Cảnh N. Tại thời điểm yêu cầu chứng thực tại UBND xã nhận thấy các bên thực hiện ký kết có đầy đủ năng lực hành vi dân sự, tự nguyện thể hiện ý chí, nội dung, hình thức trình tự thủ tục chứng thực hợp đồng đúng quy định của pháp luật. Do đó UBND xã đã tiến hành chứng thực hợp đồng cho các bên. Trong vụ việc này theo yêu cầu của bị đơn ông Lý Minh T yêu cầu hủy bỏ hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên thì UBND xã không có ý kiến và đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Văn phòng công chứng Nguyễn Thị Mai S trình bày:

Ngày 14/11/2019 Văn phòng công chứng Nguyễn Thị Mai S có công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 1020, quyển

số 01TP/CC-SCC/HĐGD giữa bên chuyển nhượng là ông Vòong Cảnh N cùng vợ bà Lầu Lầy L và bên nhận chuyển nhượng là bà Huỳnh Thị H đối với thửa đất số 158, 152, tờ bản đồ số 29, tại ấp 5, xã Phú Tân (nay là xã Phú Vinh). Về trình tự thủ tục công chứng đều tuân thủ đúng theo quy định Điều 40, 41 luật công chứng 2014. Văn phòng công chứng không có ý kiến gì đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn; Văn phòng công chứng đề nghị vắng mặt.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số: 65/2025/DS – ST, Ngày 30-9-2025 của Tòa án nhân dân Khu vực 7 – Đồng Nai; Tuyên xử:

Căn cứ:

- Khoản 3, khoản 9, Điều 26, Điều 35; Điều 39; các Điều 68, 147, 157, 165, 185, khoản 1, Điều 227, khoản 1, Điều 228, các Điều 235, 266, 271 và 273 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; Điều 1 Luật sửa đổi một số điều của Bộ luật tố tụng dân sự số 85/2025/QH15 ngày 25/6/2025.

- Các Điều 429, 457, 459, 472, 473, 474, 476, 482, 500, 501, 502, 503 Bộ luật dân sự năm 2015; Điều 166, 168, 170 Luật đất đai 2013. Điều 31, Điều 37 Luật đất đai năm 2024;

- Điểm đ, khoản 1, Điều 12, Điều 24, Điều 26, Điều 27 Nghị quyết số 326/2016/NQ-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.

1/ Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Huỳnh Thị H về việc tranh chấp hợp đồng thuê quyền sử dụng đất.

1.1/ Buộc ông Lý Minh T, ông Lý Minh T phải trả lại cho bà Huỳnh Thị H diện tích đất 4102,4m² thuộc thửa đất số 152, 158 cùng tờ bản đồ số 29, tọa lạc xã Phú Vinh, tỉnh Đồng Nai, theo trích lục và đo hiện trạng thửa đất bản đồ địa chính số 3988/2023 ngày 25/11/2023 có số hiệu mốc khoảng cách (1,2,4,5,6,7,8,1 và 9,10,11,12,14,15,16,17,9).

2/ Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bị đơn ông Lý Minh T về việc:

2.1/ Huỷ hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa ông Lý Minh T và bà Lý Thiên K đối với các thửa đất 152, 158, cùng tờ bản đồ số 29, vị trí: ấp Phú Tân 5, xã Phú Vinh, tỉnh Đồng Nai, do Phòng công chứng số 02 tỉnh Đồng Nai chứng nhận số công chứng 17, quyển số 01TP/CC-SCC/HĐGD ngày 17/01/2018.

2.2/ Huỷ hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa bà Lý Thiên K và ông Lý Minh T số chứng thực 165/2019, quyển số 01-SCT/HĐ.GD ngày 14/5/2019 do Ủy ban nhân dân xã Phú Tân chứng thực.

2.3/ Huỷ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số chứng thực 256/2019, quyển số 01/TP/CC-SCT/HĐ.GD ngày 06/7/2019 giữa ông Lý Minh T và ông Vòong Cảnh N do UBND xã Phú Tân chứng thực.

2.4/ Huỷ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 1020, quyển số 01/TP/CC-SCT/HĐ.GD ngày 14/11/2019 giữa ông Vòong Cảnh N, bà Lầu Lầy L và bà Huỳnh Thị H do Văn phòng công chứng Nguyễn Thị Mai S công chứng giao dịch.

2.5/ Huỷ hợp đồng thuê quyền sử dụng đất đề ngày 20/11/2019 giữa bà Huỳnh Thị H với ông Lý Minh T đối với thửa đất số 152 và 158, tờ bản đồ số 29, tọa lạc xã Phú Tân, huyện Định Quán, tỉnh Đồng Nai (nay là xã Phú Vinh, tỉnh

Đồng Nai).

2.6. Hủy đăng ký biến động từ ông Lý Minh T sang tên bà Lý Thiên K ngày 23/01/2018, từ bà Lý Thiên K sang tên ông Lý Minh T ngày 16/05/2019, từ ông Lý Minh T sang tên ông Vòong Cảnh N ngày 15/07/2019, từ ông Vòong Cảnh N, bà Lầu Lầy L sang tên bà Huỳnh Thị H ngày 20/11/2019 tại trang 4 trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số CE 838153 do Sở tài nguyên và môi trường tỉnh Đồng Nai đã cấp ngày 07/11/2016.

Ngoài ra Bản án sơ thẩm còn tuyên về án phí, chi phí tố tụng và quyền kháng cáo cho các đương sự theo quy định;

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 10/10/2025 bị đơn ông Lý Minh T có đơn kháng cáo không đồng ý với bản án sơ thẩm, đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà H, chấp nhận yêu cầu phản tố của ông tuyên hủy các giao dịch tặng cho và chuyển nhượng giữa các bên;

Trong phần tranh luận:

Luật sư bảo vệ quyền lợi cho bị đơn trình bày: Tòa cấp sơ thẩm chưa giải quyết triệt để vụ án, trên đất tranh chấp có tài sản của hộ gia đình ông T, bà T như nhà, chuồng dê, giếng khoan, cây trồng... nhưng Tòa cấp sơ thẩm chỉ tuyên xử buộc ông T trả đất cho bà H trong khi đó trên đất có tài sản chung của gia đình ông T, bà T đầu tư nhưng không được giải quyết, vì vậy bản án sẽ không thể thi hành; Tòa cấp sơ thẩm chỉ căn cứ vào hợp đồng các bên giao dịch chứ không xem xét bản chất của các giao dịch này, đối tượng của hợp đồng là diện tích đất, trong khi đó đất và tài sản trên đất hiện gia đình ông T vẫn đang quản lý sử dụng, do đó các giao dịch của các bên là giả tạo, không ngay tình; ông T bị con gái là chị K lừa ký hợp đồng tặng cho là sự thật vì ông T không biết chữ, gia đình ông T ngoài diện tích đất này thì không còn đất nào khác, mặc khác chị K thừa nhận không có nhu cầu sử dụng nên đã tặng lại cho em trai là anh T. Như vậy không có lý do gì mà ông T lại tặng cho chị K diện tích đất này.

Ông Toàn không ký hợp đồng thuê đất với bà H nhưng bà H kiện tranh chấp với ông T về hợp đồng thuê đất là không đúng. Đất và tài sản trên đất là tài sản chung của hộ gia đình ông T, bà T nhưng chỉ một mình ông T đứng giao dịch là không đảm bảo theo quy định của pháp luật.

Đề nghị Hội đồng xét xử tuyên hủy bản án sơ thẩm để giải quyết lại vụ án theo đúng pháp luật.

Luật sư bảo vệ quyền lợi cho nguyên đơn trình bày: Ông Toàn tự nguyện đến công chứng làm thủ tục tặng cho chị K QSDĐ, tuy ông T không biết chữ nhưng có ông S làm chứng. Việc bà H nhận chuyển nhượng lại diện tích đất là ngay tình và tuân thủ đúng quy định của pháp luật, đất đã đứng tên bà H nên bà H có quyền định đoạt, sử dụng theo Luật đất đai nên bà H đã ký hợp đồng cho anh T thuê và anh T đã thanh toán đủ tiền thuê cho bà H. Ông Toàn tự nguyện tặng cho chị K QSDĐ nên chị K có quyền định đoạt, ông T cho rằng mình bị lừa nhưng không đưa ra được chứng cứ để chứng minh. Do đó hợp đồng của các bên là hợp pháp và có hiệu lực thi hành. Đề nghị bác kháng cáo của bị đơn, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Đại diện Viện kiểm sát phát biểu: Tòa cấp sơ thẩm giải quyết vụ án đã vi phạm thủ tục tố tụng; ông T và bà T có 2 con chung là anh T và anh K đã thành

niên và sống chung trong hộ gia đình nhưng không được đưa vào tham gia tố tụng để làm rõ tài sản tranh chấp, ảnh hưởng quyền lợi của anh T và Khánh; Tài sản trên đất là chung của hộ gia đình có giá trị theo kết quả thẩm định giá là 229.481.525 đồng nhưng Tòa cấp sơ thẩm không làm rõ và cũng không giải quyết đối với tài sản này là chưa giải quyết triệt để vụ án. Các giao dịch của các bên chỉ thực hiện trên giấy tờ, nhưng thực chất đất và tài sản vẫn do gia đình ông T quản lý, sử dụng vấn đề này cần làm rõ để xem xét đánh giá tính hợp pháp của các giao dịch giữa các bên. Từ những thiếu sót trên cấp phúc thẩm không thể khắc phục được nên đề nghị Hội đồng xét xử tuyên hủy toàn bộ bản án sơ thẩm, giao hồ sơ vụ án về cho Tòa cấp sơ thẩm để giải quyết lại theo đúng 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, căn cứ vào kết quả tranh tụng, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng:

[1.1] Đơn kháng cáo của bị đơn ông Lý Minh T trong thời hạn và thực hiện đúng quy định nên được xem xét theo trình tự phúc thẩm;

[1.2] Tại phiên tòa người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan không kháng cáo được triệu tập nhưng vắng mặt; Căn cứ Điều 227 Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự Hội đồng xét xử đưa vụ án ra xét xử theo quy định;

[2] Về nội dung: Thửa đất 152, 158 có nguồn gốc của ông Lý Phốc T, bà La Thị S, ông bà được Sở tài nguyên và môi trường tỉnh Đồng Nai cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 07/11/2016. Trên thực tế ông T được cha mẹ ruột là ông Lý Phốc T, bà La Thị S cho thửa đất số 152, diện tích 1838,4m², thửa đất số 158, diện tích 2264m², cùng tờ bản đồ số 29 để ông T canh tác sử dụng từ năm 2006. Ngày 30/11/2016 được Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai đăng ký biến động trang 4 trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tặng cho ông Lý Minh T đứng tên.

Ngày 17/01/2018 ông T ký hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đối với 2 thửa đất nêu trên cho con gái Lý Thiên K, hợp đồng được phòng công chứng số 2 thuộc sở tư pháp tỉnh Đồng Nai chứng nhận và được cập nhật biến động đứng tên bà K;

Ngày 14/5/2019 bà K ký hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất các thửa đất nêu trên cho ông Lý Minh T (em ruột). Ngày 16/5/2019 Văn phòng đăng ký đất đai chi nhánh Định Quán đã cập nhật biến động đất đai trang 4 giấy chứng nhận tặng cho ông Lý Minh T;

Ngày 06/7/2019 ông T ký hợp đồng chuyển nhượng đối với 02 thửa đất nêu trên cho ông Vòong Cảnh N. Ngày 15/7/2019 Văn phòng đăng ký đất đai chi nhánh Định Quán đã đăng ký biến động đất đai vào trang 4 giấy chứng nhận với nội dung chuyển nhượng cho ông Vòong Cảnh N.

Ngày 14/11/2019 ông N, bà Lầu Lầy L ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà Huỳnh Thị H; ngày 20/11/2019 Văn phòng đăng ký đất đai chi nhánh Định Quán đã cập nhật biến động trang 4 trên giấy chứng nhận với nội dung chuyển nhượng cho bà Huỳnh Thị H;

Xét thấy:

[2.1] Diện tích đất tranh chấp từ năm 2006 ông T được cha mẹ ruột là ông Lý Phốc T, bà La Thị S tặng cho để ông T canh tác sử dụng. Đến ngày

30/11/2016 ông T được Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai đăng ký biến động trang 4 trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tặng cho ông Lý Minh T. Diện tích đất này từ khi được tặng cho thì ông T đầu tư xây nhà, chuồng nuôi dê, giếng khoan và trồng bưởi, chuối, tiêu...đồng thời ông T cùng vợ là bà T và 2 người con tên Lý Nghiệp T – SN 2000 và Lý Nghiệp K – SN 2002 sinh sống và canh tác trên diện tích đất này cho đến nay nhưng Tòa cấp sơ thẩm không đưa anh T và anh K vào tham gia tố tụng là thiếu sót, đưa thiếu người tham gia tố tụng;

[2.2] Nguyên đơn bà H khởi kiện yêu cầu Tòa án tuyên buộc bị đơn ông T, ông T trả lại cho bà 02 thửa đất gồm: 152, 158, cùng tờ bản đồ số 29, tọa lạc: xã Phú Vinh, tỉnh Đồng Nai (sau sáp nhập); chứng cứ bà H cung cấp là hợp đồng thuê đất được ký giữa bà H với ông T thời hạn thuê là 02 năm, giá thuê là 10 triệu đồng. Tại phiên tòa, đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn bà H cho rằng số tiền này ông T đã trả đủ cho bà H; Xét thấy: Hợp đồng thuê đất ông T không giao kết với bà H. Tuy nhiên Tòa cấp sơ thẩm xác định ông T là bị đơn do nguyên đơn bà H khởi kiện “Tranh chấp hợp đồng thuê Quyền sử dụng đất” là chưa chính xác; Trong vụ tranh chấp này bà H là người nhận chuyển nhượng đất từ vợ chồng ông N, các bên chưa thực hiện giao nhận tài sản với nhau, sau đó bà H và ông T ký hợp đồng thuê đất với nội dung bà H cho ông T thuê đất, nhưng bà H lại khởi kiện ông T là không đúng (vì ông T không thỏa thuận và cũng không ký hợp đồng thuê đất với bà H).

[3] Ông Toàn có 02 người con riêng với vợ cũ là Lý Thiên K và Lý Minh T; Ông Toàn cho rằng: Cuối năm 2017 con gái Lý Thiên K mượn giấy chứng nhận QSDĐ của ông đi vay tiền Ngân hàng, vì lo con vay tiền bên ngoài lãi suất cao. Hai bên ra phòng công chứng số 02 ký hồ sơ thế chấp, ông T không biết chữ và khi nào ông cần thì ông lấy lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Tháng 12/2021 do tình hình kinh tế gia đình khó khăn, dịch bệnh, trái cây mất giá nên kẹt tiền muốn lấy lại Giấy chứng nhận để đi vay Ngân hàng đầu tư, đòi lại giấy chứng nhận nhiều lần nhưng Kiều hứa hẹn mà không trả. Do nghi ngờ nên ông đến Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai – chi nhánh Định Quán tìm hiểu thông tin thì mới phát hiện ra Kiều đã làm hồ sơ tặng cho từ ông qua Kiều, không làm hợp đồng thế chấp vay tiền Ngân hàng, đăng ký biến động trang 4 trên giấy chứng nhận ngày 23/01/2018. Sau đó Kiều đã tặng cho quyền sử dụng đất cho ông Lý Minh T và được cập nhật trang 4 ngày 16/5/2019, kế tiếp ông T chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Võong Cảnh N, đăng ký biến động ngày 15/7/2019. Sau đó ông N tiếp tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất qua cho bà Huỳnh Thị H, được cập nhật trang 4 ngày 20/11/2019; việc chuyển nhượng giữa các bên ông T không hề biết.

Căn cứ kết quả thẩm định giá thì tài sản trên đất gồm: nhà, giếng khoan, chuồng dê = 105.531.525 đồng; cây trồng gồm: Bưởi, chuối, tiêu, mít = 123.950.000 đồng. Tổng tài sản trên đất là 229.481.525 đồng; tất cả những tài sản này là tài sản chung của hộ gia đình ông T, bà T đầu tư tạo dựng nhưng án sơ thẩm quyết định buộc ông T trả lại diện tích đất cho bà H nhưng không xem xét đến tài sản của hộ gia đình ông T, bà T đầu tư và không giải quyết tài sản trên đất là nhà, công trình và cây trồng là chưa giải quyết triệt để và dẫn đến bản án tuyên không thể thi hành được.

Mặc khác, xét thấy: Các hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất từ ông T sang bà K, từ bà K sang ông T, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ ông T sang ông N, từ ông N, bà L sang bà H thì tất cả các hợp đồng đều bảo đảm hình thức là tuân thủ về công chứng, chứng thực hợp đồng và đã sang tên trang 04 trên GCNQSD đất. Tuy nhiên việc tặng cho và chuyển nhượng giữa các bên chỉ diễn ra về mặt hình thức giấy tờ, còn diện tích đất và tài sản trên đất thì gia đình ông T vẫn quản lý sử dụng; Bà Kiều, ông T, ông N, bà H đều thừa nhận chưa được nhận đất tranh chấp mà chỉ thực hiện trên giấy tờ, điều này phù hợp với lời khai của ông T và bà T và phù hợp với thực tế là diện tích đất hiện gia đình ông T đang quản lý và canh tác. Vấn đề này cần xem xét đánh giá về hiệu lực của các hợp đồng giao dịch giữa các bên.

[4] Từ nhận định trên, xét Tòa cấp sơ thẩm giải quyết vụ án vi phạm nghiêm trọng thủ tục Tố tụng, giải quyết chưa triệt để vụ án; những vi phạm này cấp phúc thẩm không thể khắc phục được, vì vậy Hội đồng xét xử chấp nhận đề nghị của đại diện Viện kiểm sát, chấp nhận kháng cáo của bị đơn, cần tuyên hủy bản án sơ thẩm và giao hồ sơ về cho Tòa cấp sơ thẩm để giải quyết lại vụ án theo đúng quy định của pháp luật.

[5] Về án phí dân sự sơ thẩm và chi phí tố tụng sẽ được giải quyết lại vụ án tại cấp sơ thẩm; ông T không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ khoản 3 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Chấp nhận kháng cáo của bị đơn ông Lý Minh T; hủy toàn bộ Bản án dân sự sơ thẩm số 65/2025/DS – ST, Ngày 30-9-2025 của Tòa án nhân dân Khu vực 7 – Đồng Nai;

Giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân Khu vực 7 – Đồng Nai thụ lý, giải quyết lại theo đúng quy định pháp luật.

Án phí và chi phí tố tụng sẽ được giải quyết lại vụ án tại Tòa cấp sơ thẩm.

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

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Đồng Nai;
- VKSND khu vực 7 – Đồng Nai;
- TAND Khu vực 7 – Đồng Nai;
- Phòng THADS khu vực 7 - ĐN;
- Các đương sự;
- Lưu HS – LT.

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

Lê Văn An