

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

Bản án số: **322/2026/DS-PT**
Ngày 05-5-2026

V/v yêu cầu tuyên bố giao dịch
dân sự vô hiệu và hủy chỉnh lý
trang 4 giấy chứng nhận quyền
sử dụng đất, hợp đồng vay tài
sản, kiện đòi nhà đất

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT
NAM**

Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

**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: Ông Lê Văn Thăng

Các Thẩm phán:

Ông Phạm Thành Dương

Ông Vũ Hồng Luyến

- Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Minh Tín – Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Đồng Nai.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân thành phố Đồng Nai tham gia phiên tòa: Bà Đặng Hoàng Oanh - Kiểm sát viên.

Ngày 05 tháng 5 năm 2026, tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Đồng Nai xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 145/2026/TLPT-DS ngày 10 tháng 3 năm 2026, về việc “Tranh chấp yêu cầu tuyên bố giao dịch dân sự vô hiệu và hủy chỉnh lý trang 4 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, hợp đồng vay tài sản, kiện đòi nhà đất”, do bản án dân sự sơ thẩm số 78/2025/DS-ST ngày 09 tháng 9 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực 2 – Đồng Nai bị kháng cáo, theo quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 270/2026/QĐXX-PT ngày 24 tháng 3 năm 2026, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: 1. Ông Tô Văn N, sinh năm 1965.

2. Bà Trần Thị Ngọc T, sinh năm 1973.

Cùng địa chỉ: Ấp V, xã L, huyện N (nay là phường N), thành phố Đ.

Người đại diện theo ủy quyền của bà T: Ông Tô Văn N.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông N: Luật sư Vũ Đắc H, Đoàn luật sư thành phố H.

- Bị đơn: Bà Nguyễn Thị Ánh T1, sinh năm 1986.

Địa chỉ: ấp T, xã V, huyện N (nay là xã P), thành phố Đ.

Người đại diện theo ủy quyền của bà T1: Bà Nguyễn Thị M, sinh năm 1960. Địa chỉ: 1 khu phố F, phường T, thành phố B (nay là phường T) thành phố Đ.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Bà Huỳnh Ngọc T2, sinh năm 1978.

Địa chỉ: Ấp B, xã P, huyện N (nay là xã Đ) thành phố Đ.

2. Ông Dương Thanh P, sinh năm 1975.

Địa chỉ: Ấp B, xã P, huyện N (nay là xã Đ) thành phố Đ.

3. Bà Mai Thị T3, sinh năm 1975.

Địa chỉ: Ấp C, xã P, huyện N (nay là phường N), thành phố Đ.

Người đại diện theo ủy quyền của bà T3: Ông Nguyễn Giang D, sinh năm 1980. Địa chỉ: Ấp T, xã V, huyện N (nay là xã P), thành phố Đ.

4. Ông Dương Ngọc T4, sinh năm 1983.

Địa chỉ: ấp B, xã P, huyện N (nay là xã Đ), thành phố Đ.

5. Bà Nguyễn Thị Phương H1, sinh năm 1981.

6. Anh Tô Ngọc H2, sinh năm 1996.

7. Chị Tô Thị Ngọc T5, sinh năm 1999.

8. Anh Tô Ngọc T6, sinh năm 1997.

9. Cháu Tô Ngọc Q, sinh năm 2012.

Người đại diện hợp pháp của cháu Q là ông Tô Văn N.

10. Ông Nguyễn Văn N1, sinh năm 1961.

11. Bà Nguyễn Thị Phương T7, sinh năm 1964.

12. Chị Nguyễn Hữu Phương T8, sinh năm 2000.

13. Anh Nguyễn Thiện T9, sinh năm 1988.

14. Chị Nguyễn Thị Y, sinh năm 1990.

15. Cháu Nguyễn Thiện A, sinh năm 2017.

16. Cháu Nguyễn Thị Yến N2, sinh năm 2012.

Người đại diện hợp pháp của cháu N2, cháu A: Anh Nguyễn Thiện T9, chị Nguyễn Thị Y.

Cùng địa chỉ: Ấp V, xã L, huyện N (nay là phường N), thành phố Đ.

17. Ủy ban nhân dân H3. Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của Ủy ban nhân dân huyện H3: Chủ tịch ủy ban nhân dân phường H3, thành phố Đ.

Địa chỉ: Phường N, thành phố Đ.

(Ông N, bà M, bà T2, ông D, Luật sư H có mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN

Theo án sơ thẩm, nguyên đơn – ông Tô Văn N và bà Trần Thị Ngọc T, trình bày:

Qua giới thiệu của bà Huỳnh Ngọc T2, ngày 17/5/2012 ông N vay của bà Nguyễn Thị Ánh T1 số tiền 80.000.000 đồng trong thời hạn 02 tháng. Hai bên lập giấy cam kết, nội dung thể hiện ông N vay của bà T1 số tiền 80.000.000 đồng và thế chấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BI 339496 do UBND huyện H3 cấp ngày 09/03/2012.

Thực hiện việc thế chấp, theo yêu cầu của bà T1, trong cùng ngày 17/5/2012, ông N và vợ là Trần Thị Ngọc T ký hợp đồng ủy quyền cho bà T1 được toàn quyền đối với thửa đất 69, tờ bản đồ 52, xã L, huyện N.

Trong khi ông N chưa trả hết nợ, bà T1 lấy tư cách đại diện cho vợ chồng ông N ký hợp đồng chuyển nhượng thửa đất cho bà T2. Sau đó, bà T2 lại tiếp tục chuyển nhượng thửa đất cho bà Mai Thị T3.

Ông N và vợ là bà Trần Thị Ngọc T khởi kiện, yêu cầu Tòa án: Tuyên vô hiệu hợp đồng ủy quyền ký giữa ông N, bà T với bà T1 được Văn phòng C ngày 17/5/2012, tuyên vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký giữa bà T1 đại diện cho ông N, bà T với bên nhận chuyển nhượng bà Huỳnh Ngọc T2 được Văn phòng C công chứng ngày 13/8/2013, tuyên vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký giữa bà T2 với bên nhận chuyển nhượng bà Mai Thị T3 đối với thửa đất số 69, tờ bản đồ địa chính số 52, xã L (nay là tờ 142 xã N) được Văn phòng C công chứng số 01868/2018 ngày 12/3/2018.

Đối với yêu cầu huỷ kết quả chỉnh lý trang 4 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BI 339496 được Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đ - Chi nhánh N4 cập nhật đăng ký biến động trang 4 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tên bà Huỳnh Ngọc T2 ngày 07/02/2014 và yêu cầu huỷ kết quả chỉnh lý trang 4 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BI 339496 được Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đ - Chi nhánh N4 cập nhật đăng ký biến động trang 4 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tên bà Mai Thị T3 ngày 22/3/2018, ông N xin rút yêu cầu khởi kiện.

Bị đơn - bà Nguyễn Thị Ánh T1, trình bày:

Ông N vay của bà Ánh T1 số tiền 80.000.000 đồng, có thế chấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BI 339496 do UBND huyện H3 cấp ngày 09/03/2012 đối với thửa đất số 69, tờ bản đồ số 52, xã L, huyện N, tỉnh Đồng Nai.

Do không có tiền trả hết nợ, ông N qua gặp bà T1 mượn lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để thế chấp cho ông T4 vay tiền trả bà T1. Do có bà T2 đứng ra bảo lãnh cho ông N nên bà T1 đồng ý.

Sau khi thế chấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông T4, ông N vay được 50.000.000 đồng nhưng không trả nợ cho bà T1 và cũng không trả tiền cho ông T4, tiền lãi cũng không đóng. Bà T2 phải thay ông N trả lãi cho ông T4 từ khi vay đến tháng 8 năm 2015. Do lãi ông T4 lấy cao nên bà T2 phải vay của bà T1 50.000.000 đồng đứng ra trả cho ông T4 để chuộc sổ về.

Theo thỏa thuận, hết thời hạn vay 02 tháng ông N không trả nợ vay thì bà T1 được toàn quyền đối với quyền sử dụng đất đã nhận thế chấp. Do đó, bà T1 đã dùng hợp đồng ủy quyền của ông N để ký hợp đồng chuyển nhượng đất thửa đất số 69, tờ 52, xã L cho bà T2. Bà đã được bà T2 thanh toán tiền nên bà không yêu

cầu tranh chấp gì.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan - bà Huỳnh Ngọc T2, trình bày:

Ông N vay tiền của bà T1 số tiền 80.000.000 đồng có thể chấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BI 339496 do Ủy ban nhân dân huyện H3 cấp ngày 09/3/2012. Sau khi vay, ông N qua gặp bà T1 mượn lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để thế chấp cho ông T4 vay tiền trả bà T1. Bà T2 đứng ra bảo lãnh cho ông N nên bà T1 cho ông N mượn lại giấy. Sau khi thế chấp cho ông T4, ông N vay được 50.000.000 đồng nhưng không trả nợ cho bà T1, cũng không trả tiền cho ông T4, và không đóng lãi.

Bà T2 phải thay ông N trả lãi cho ông T4 từ khi vay đến tháng 8 năm 2015. Do ông T4 lấy lãi cao nên bà T2 phải bỏ ra 50.000.000 đồng đứng ra trả cho ông T4 để chuộc sổ về. Theo thỏa thuận giữa ông N và bà T1, hết thời hạn vay 02 tháng ông N không trả hết nợ vay nên bà T1 đã dùng hợp đồng ủy quyền của ông N ký chuyển nhượng thửa đất nhận thế chấp cho bà T2.

Sau khi bà Thu N3 chuyển nhượng, bà H1 là người sống như vợ chồng với ông N nói đang phải nuôi con nhỏ nên xin thuê lại nhà đất. Vì vậy, hai bên ký giấy tay nội dung bà T2 cho vợ chồng ông N, bà H1 thuê nhà.

Đến ngày 12/3/2018, bà T2 ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất cho bà Mai Thị T3, được văn phòng C công chứng. Bà T2 đã nhận đủ tiền từ bà T3, bà T3 đã đăng bộ sang tên. Bà T2 không đồng ý đối với yêu cầu khởi kiện của ông N. Trường hợp Tòa án tuyên bố giao dịch dân sự vô hiệu bà yêu cầu Tòa án giải quyết hậu quả của giao dịch dân sự vô hiệu.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập - bà Mai Thị T3, trình bày:

Bà T3 nhận chuyển nhượng nhà đất thửa 69, tờ bản đồ số 52, xã L từ bà T2 với giá 1.000.000.000 đồng. Hai bên ký hợp đồng chuyển nhượng được Văn phòng C. Bà T3 đã giao tiền đầy đủ, bà T2 đã bàn giao nhà đất cho bà T3 và báo cho bà T3 biết vợ chồng ông N đang thuê nhà trên đất bằng hợp đồng thuê nhà.

Sau khi ký hợp đồng và giao tiền, bà T3 đến yêu cầu gia đình ông N di dời nhà nhưng ông N không thực hiện.

Bà T3 có yêu cầu độc lập, đề nghị Tòa án buộc ông N, bà H1, chị Tô Thị Ngọc T5, anh Tô Ngọc Q, ông Nguyễn Văn N1, bà Nguyễn Thị Phương T7, anh Nguyễn Thiện T9, chị Nguyễn Thị Y, cháu Nguyễn Thiện A, Nguyễn Thị Yến N2 phải di dời dọn ra khỏi nhà đất của bà T3.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan - ông Nguyễn Thiện T9 (đồng thời là người đại diện hợp pháp của cháu Nguyễn Thiện A, Nguyễn Thị Yến N2), trình bày:

Năm 2016, ông T9 nhận chuyển nhượng của ông N diện tích 58m² là một phần của thửa đất số 69, tờ bản đồ số 52, xã L, huyện N, tỉnh Đồng Nai với giá 34.000.000 đồng. Ông đã giao tiền đầy đủ cho ông N. Sau khi giao tiền ông đã xây dựng nhà ổn định cho đến nay.

Đến ngày 14/04/2017, ông N viết cho ông T9 hợp đồng mua bán đất nêu rõ nội dung mua bán và xây dựng nhà như trên. Ông T9 không yêu cầu tranh chấp gì. Trường hợp bản án tuyên ảnh hưởng quyền lợi ông, ông sẽ khởi kiện ông N bằng vụ án khác.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan - bà Nguyễn Thị Phương H1, trình bày:

Bà H1 và ông N sống chung với nhau nhưng không đăng ký kết hôn, có con chung, không phải là vợ chồng. Năm 2014, bà ở trong căn nhà hiện nay ông N đang tranh chấp với bà T1. Thời điểm đó ông N về S, bà ở nhà một mình thì bà T2 đến nói rằng ông N đang cầm nhà đất cho bà, bà muốn cầm cho người khác. Nể tình dì cháu nên bà ký vào hợp đồng thuê nhà do bà T2 tự viết đề ngày 25/4/2014. Khi ký bà không báo cho ông N biết.

Nhà đất thửa 69, tờ bản đồ số 52, xã L là của ông N không phải tài sản chung của bà và ông N. Bà không yêu cầu tranh chấp gì.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan - ông Dương Thanh P, trình bày:

Trước đây ông P và bà T2 chung sống như vợ chồng nên khi bà T2 sang lại cho bà Mai Thị T3 thửa đất số 69, tờ bản đồ số 52, xã L thì ông cùng bà T2 ký tên bên chuyển nhượng. Việc chuyển nhượng đã thực hiện xong. Việc giao dịch tiền bạc giữa ông N, bà T, bà T2, bà T1 như thế nào ông không liên quan và không biết gì.

Ông P đề nghị Tòa án không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông N, bà T.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan - ông Dương Ngọc T4, trình bày:

Năm 2012, thông qua bà T2 giới thiệu, ông T4 cho ông N vay số tiền 50.000.000 đồng. Ông N có thể chấp 01 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên ông N. Sau khi vay ông N đóng lãi được 01 đến 02 tháng thì không đóng nữa, bà T2 là người đã trực tiếp trả tiền cho ông T4, khi bà T2 trả tiền có ông N đi cùng.

Ông T4 đã trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà T2, ông N. Ông không còn liên quan và không tranh chấp gì trong vụ án này.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan anh Tô Ngọc H2, anh Tô Ngọc T6, chị Tô Thị Ngọc T5, ông Nguyễn Văn N1, chị Nguyễn Hữu Phương T8, bà Nguyễn Thị Phương T7, Chị Nguyễn Thị Y trình bày:

Các ông, bà, anh, chị là người thân của ông N, đang sinh sống tạm trú trên thửa đất 69, tờ 52, xã L nhưng không liên quan, không yêu cầu tranh chấp gì.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan - Ủy ban nhân dân huyện H3 do Chủ tịch ủy ban nhân dân phường H3 kế thừa quyền và nghĩa vụ tổ tụng, trình bày:

Do bận công tác, đại diện của Chủ tịch không thể tham gia phiên toà. Đề nghị Toà án xét xử vắng mặt.

Kết quả giải quyết của Tòa án cấp sơ thẩm:

Tại bản án sơ thẩm số 78/2025/DS-ST ngày 09/9/2025, Tòa án nhân dân khu vực 2 – Đồng Nai tuyên xử:

Đình chỉ yêu cầu khởi kiện của ông Tô Văn N, bà Trần Thị Ngọc T về việc hủy chỉnh lý trang 4 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BI 339496 được Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đ - Chi nhánh N4 cập nhật đăng ký biến động tên bà Huỳnh Ngọc T2 ngày 07/02/2014 và cập nhật đăng ký biến động tên bà Mai Thị T3 ngày 22/3/2018.

Chấp yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Tô Văn N, bà Trần Thị Ngọc T.

Tuyên vô hiệu hợp đồng ủy quyền ký giữa ông Tô Văn N, bà Trần Thị Ngọc T với bà Nguyễn Thị Ánh T1 đối với quyền sử dụng thửa đất số 69, tờ bản đồ số 52, xã L, được Văn phòng C công chứng số 2183/2012 ngày 17/5/2012.

Tuyên vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký giữa ông Tô Văn N, bà Trần Thị Ngọc T do bà Nguyễn Thị Ánh T1 đại diện với bà Huỳnh Ngọc T2 đối với thửa đất số 69, tờ bản đồ số 52, xã L, được Văn phòng C công chứng ngày 13/8/2013.

Tuyên vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký giữa bà Huỳnh Ngọc T2 với bà Mai Thị T3 đối với thửa đất số 69, tờ bản đồ số 52, xã L, được Văn phòng C công chứng số 01868/2018 ngày 12/3/2018.

Ghi nhận sự tự nguyện của ông Tô Văn N về việc đồng ý trả cho bà Huỳnh Ngọc T2 số tiền vay 90.000.000 (chín mươi triệu) đồng.

Buộc ông Tô Văn N bồi thường thiệt hại cho bà Huỳnh Ngọc T2 số tiền 502.659.000 đồng.

Ngoài ra, án còn tuyên về án phí, chi phí tố tụng, trách nhiệm do chậm thực hiện nghĩa vụ thi hành án và quyền kháng cáo theo luật định.

Việc kháng cáo đối với bản án sơ thẩm:

Ngày 22/9/2025, ông Tô Văn N, bà Trần Thị Ngọc T có đơn kháng cáo, đề nghị sửa bản án sơ thẩm theo hướng:

- Tuyên hủy chỉnh lý biến động trên trang 4 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất sang tên bà T2 (ngày 07/02/2014) và sang tên bà T3 (ngày 22/3/2018). Tòa tuyên khôi phục quyền sử dụng đất cho ông N theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BI 339496 do UBND huyện H3 cấp ngày 09/3/2012.

- Ông N, bà T không phải bồi thường thiệt hại cho bà T2 số tiền 502.659.000 đồng vì không có lỗi.

- Tuyên ông N, bà T có trách nhiệm trả cho bà T1 số tiền vay 40.000.000 đồng và trả cho ông bà T2 số tiền 50.000.000 đồng (nguồn gốc vay của ông T4) cùng lãi phát sinh.

Tại phiên tòa phúc thẩm, Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông N tranh luận, trình bày:

Ông N ký hợp đồng ủy quyền thửa đất cho bà T1 thực chất là thế chấp bảo đảm nợ vay. Việc bà T1 chuyển nhượng thửa đất cho bà T2, ông N không biết nên không có lỗi, không phải bồi thường.

Đối với việc hủy ghi nhận biến động tại trang 4 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, do không hiểu biết pháp luật nên ở phiên tòa sơ thẩm ông N đã rút yêu cầu. Điều này ảnh hưởng quyền và lợi ích hợp pháp của ông.

Đề nghị Hội đồng xét xử sửa án sơ thẩm theo hướng chấp nhận kháng cáo của ông N.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến:

Về việc chấp hành pháp luật tố tụng, từ khi thụ lý vụ án đến khi xét xử tại phiên tòa, Thẩm phán chủ tọa và Hội đồng xét xử thực hiện đúng quy định của pháp luật. Đương sự tham gia phiên tòa đảm bảo đúng thủ tục, quyền, nghĩa vụ theo quy định.

Về việc giải quyết vụ án: Việc giải quyết vụ án của Tòa án cấp sơ thẩm là có căn cứ. Ông N, bà T kháng cáo nhưng không đưa ra được tình tiết gì mới làm thay đổi nội dung của vụ án nên không có cơ sở chấp nhận. Đề nghị Hội đồng xét xử giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

Trên cơ sở nội dung vụ án, căn cứ vào các chứng cứ, tài liệu trong hồ sơ vụ án và kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định như sau:

[1] Đối với nội dung kháng cáo đề nghị tuyên hủy chính lý biến động trang 4 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất

Do tại phiên tòa sơ thẩm, ông N rút yêu cầu hủy chính lý biến động trang 4 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, Tòa án cấp sơ thẩm đình chỉ giải quyết yêu cầu này là có căn cứ. Do Tòa án cấp sơ thẩm đình chỉ, không giải quyết, kháng cáo của ông N, bà T đề nghị hủy chính lý biến động trang 4 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là không có cơ sở chấp nhận.

[2] Đối với kháng cáo về vấn đề bồi thường thiệt hại do hợp đồng vô hiệu

Để tạo lòng tin vay tiền của bà T1, ông N, bà T thế chấp cho bà T1 quyền sử dụng diện tích đất 403m², thửa 69, tờ bản đồ số 52, xã L. Tuy nhiên, ông N, bà T đã ký hợp đồng ủy quyền toàn quyền đối với thửa đất cho bà T1 là việc làm giả cách. Chính vì vậy, Tòa án cấp sơ thẩm tuyên hủy hợp đồng này cùng hợp đồng chuyển nhượng phát sinh giữa bà T1 với bà T2 và giữa bà T2 với bà T3.

Trong việc ký hợp đồng giả cách ủy quyền thửa đất cho bà T1, ông N có lỗi 50%, đây là tiền đề dẫn đến các hợp đồng chuyển nhượng phát sinh sau đó bị vô hiệu. Vì vậy, Tòa án cấp sơ thẩm xác định trong toàn bộ hệ lụy và hậu quả của sự việc, ông N có lỗi 30%, bà T1 có lỗi 30%, bà T2 có lỗi 40% và phải chịu tỷ lệ thiệt hại tương ứng là phù hợp. Tòa án cấp sơ thẩm buộc ông N, bà T bồi thường cho bà T2 số tiền 502.659.000 đồng, tương đương 30% thiệt hại là có căn cứ. Kháng cáo của ông N, bà T không có cơ sở chấp nhận.

[3] Đối với kháng cáo về trách nhiệm trả tiền nợ vay bà T1

Đối với số tiền 40.000.000 đồng ông N còn nợ bà T1, bà M là người đại diện của bà T1 xác nhận bà T2 đã thay ông N trả cho bà T1. Bà T1 không yêu cầu gì đối với ông N và đề nghị ông N trả khoản tiền này cho bà T2. Tại phiên tòa sơ thẩm, ông T4 cũng xác nhận bà T2 đã thay ông trả khoản nợ 50.000.000 đồng cho ông T4, ông N đồng ý trả lại cho bà T2 90.000.000 đồng. Tòa án cấp sơ thẩm ghi nhận sự tự nguyện của ông N là có căn cứ. Kháng cáo của ông N, bà T không có cơ sở chấp nhận.

[4] Về cách tuyên trong bản án sơ thẩm

Do hợp đồng ủy quyền đối với thửa đất ông N, bà T ký với bà T1 là giả cách nên Tòa án cấp sơ thẩm tuyên hủy hợp đồng này cùng hợp đồng chuyển nhượng phát sinh giữa bà T1 với bà T2 và giữa bà T2 với bà T3, các bên phải trả lại cho nhau những gì đã nhận.

Vì vậy, Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu độc lập của bà T3 về việc đòi ông Tô Văn N, bà Nguyễn Thị Phương H1 và những người đang sinh sống trên đất phải di dời ra khỏi nhà đất tranh chấp để giao đất cho bà T3 là có căn cứ.

Tuy nhiên, trong phần quyết định của bản án, Tòa án cấp sơ thẩm đã tuyên thiếu nội dung này là có sơ sót. Hội đồng xét xử sẽ sửa bản án sơ thẩm, bổ sung nội dung này trong phần quyết định của bản án, đề nghị cấp sơ thẩm rút kinh nghiệm.

[5] Về án phí phúc thẩm: Do sửa án sơ thẩm, người kháng cáo không phải chịu án phí phúc thẩm, được hoàn trả tạm ứng án phí đã nộp.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ Điều 308, Điều 309 của Bộ luật tố tụng dân sự,

Không chấp nhận kháng cáo của ông Tô Văn N và bà Trần Thị Ngọc T. Sửa bản án sơ thẩm số 78/2025/DS-ST ngày 09/9/2025 của Tòa án nhân dân khu vực 2 – Đồng Nai về cách tuyên.

Áp dụng các điều 129, 137, 581 Bộ luật dân sự năm 2005; các điều 123, 131, 500 Bộ luật dân sự năm 2015; Luật đất đai 2003, Luật đất đai 2013; Nghị quyết 326/2013/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội,

Tuyên xử:

1. Đình chỉ yêu cầu khởi kiện của ông Tô Văn N, bà Trần Thị Ngọc T về việc yêu cầu hủy chỉnh lý trang 4 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BI 339496 được Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đ - Chi nhánh N4 cập nhật đăng ký biến động sang tên bà Huỳnh Ngọc T2 ngày 07/02/2014 và cập nhật đăng ký biến động sang tên bà Mai Thị T3 ngày 22/3/2018.

2. Không chấp nhận yêu cầu độc lập của bà Mai Thị T3.

3. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Tô Văn N, bà Trần Thị Ngọc T.

3.1. Tuyên bố các hợp đồng dân sự sau đây vô hiệu:

- Hợp đồng ủy quyền ký giữa ông Tô Văn N, bà Trần Thị Ngọc T đối với bà Nguyễn Thị Ánh T1 đối với quyền sử dụng diện tích 403m² đất thửa 69, tờ bản đồ số 52, xã L (nay là tờ bản đồ số 142, phường N, thành phố Đ), được Văn phòng C công chứng số 2183/2012 ngày 17/5/2012.

- Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký giữa ông Tô Văn N, bà Trần Thị Ngọc T (do bà Nguyễn Thị Ánh T1 đại diện) với bà Huỳnh Ngọc T2 đối với diện tích 403m² đất, thửa 69, tờ bản đồ số 52, xã L (nay là tờ bản đồ số 142, phường N, thành phố Đ), được Văn phòng C công chứng số 4473/2013 ngày 13/8/2013.

- Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký giữa bà Huỳnh Ngọc T2 với bà Mai Thị T3 đối diện tích 403m² đất, thửa 69, tờ bản đồ số 52, xã L (nay là tờ bản đồ số 142, phường N, thành phố Đ), được Văn phòng C công chứng số 01868/2018 ngày 12/3/2018.

3.2. Ông Tô Văn N, bà Trần Thị Ngọc T được quyền liên hệ cơ quan nhà nước có thẩm quyền đăng ký xin cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Bà Mai Thị T3 có nghĩa vụ giao nộp lại bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BI 339496 đã chỉnh lý biến động trang 4 mang tên bà Mai Thị T3 để cơ quan nhà nước có thẩm quyền thu hồi cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông N, bà T. Trường hợp bà T3 không giao nộp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, cơ quan nhà nước có thẩm quyền có trách nhiệm thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BI 339496 và cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông N, bà T theo quy định pháp luật.

4. Buộc ông Tô Văn N, bà Trần Thị Ngọc T bồi thường thiệt hại do hợp đồng vô hiệu cho bà Huỳnh Ngọc T2 số tiền 502.659.000 đồng (năm trăm linh hai triệu sáu trăm năm mươi chín nghìn đồng).

5. Ghi nhận sự tự nguyện của ông Tô Văn N, bà Trần Thị Ngọc T về việc đồng ý trả cho bà Huỳnh Ngọc T2 số tiền 90.000.000 đồng (chín mươi triệu đồng).

6. Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ, đo đạc, thẩm định giá:

Ông Tô Văn N, bà Trần Thị Ngọc T phải chịu 8.154.500 đồng (tám triệu một trăm năm mươi bốn nghìn năm trăm đồng), ông N, bà T đã nộp xong.

Bà Nguyễn Thị Ánh T1 phải chịu 8.154.500 đồng (tám triệu một trăm năm mươi bốn nghìn năm trăm đồng), số tiền này bà Nguyễn Thị Ánh T1 phải trả lại cho ông Tô Văn N.

7. Về án phí: Ông Tô Văn N được miễn án phí dân sự sơ thẩm và phúc thẩm. Hoàn trả ông Tô Văn N số tiền 1.600.000 đồng (một triệu sáu trăm nghìn đồng) tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 003754 ngày 28/5/2018 và số 001957 ngày 25/10/2017 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Nhơn Trạch.

Bà Nguyễn Thị Ánh T1 phải chịu 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) án phí dân sự sơ thẩm.

Bà Mai Thị T3 phải chịu 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) án phí dân sự sơ thẩm. Trừ 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 0008551 ngày 30/3/2023 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Nhơn Trạch, bà T3 đã nộp đủ án phí.

Bà Trần Thị Ngọc T phải chịu 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) án phí dân sự phúc thẩm. Trừ 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 0008291 ngày 17/11/2025 của Thi hành án dân sự tỉnh Đồng Nai, bà T đã nộp đủ án phí.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền chậm trả, theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật dân sự năm 2015 tương ứng với số tiền và thời gian chậm trả tại thời điểm thanh toán.

Trường hợp bản án, quyết định 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, 7a, 7b và 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.

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

Nơi nhận:

- VKSND TP.Đồng Nai;
- TAND KV2-Đồng Nai;
- Thi hành án dân sự TP.Đồng Nai;
- Phòng THADS KV2-Đồng Nai;
- Các đương sự;
- Lưu: VT, hồ sơ vụ án.

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

Lê Văn Thắng