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

Bản án số: **679**/2026/DS-PT
Ngày: 08/9/2026
V/v: *"T/c Hợp đồng CNQSD đất và yêu cầu trả lại giấy CNQSD đất"*

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 Trần Thanh Phong

Các thẩm phán: Ông Nguyễn Công Sự

Bà Thái Thị Thanh Bình

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

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

Vào ngày 08 tháng 9 năm 2026 tại trụ sở Tòa án nhân dân Thành phố Đồng Nai xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 510/2026/TLPT-DS ngày 14/7/2026 về việc *"Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, yêu cầu trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất"*;

Do bản án dân sự sơ thẩm số 30/2026/DS-ST ngày 28/4/2026 của Tòa án nhân dân khu vực 9- Đồng Nai bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 608/2026/QĐXXPT-DS ngày 22/7/2026, Quyết định hoãn phiên tòa số 675/2026/QĐXXPT-DS ngày 07/8/2026 và Thông báo về việc thay đổi thời gian xét xử phúc thẩm số 114/2026/TB-TA ngày 28/8/2026; giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông Bùi Đình T, sinh năm 1979;

Địa chỉ: Đội A, ấp B, xã Đồng Tâm, Thành phố Đồng Nai.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Ông Bùi Như Chương- Đoàn Luật sư Tp. Hồ Chí Minh

Địa chỉ: Công ty Luật TNHH MTV Thành Gia Sài Gòn- Chi nhánh Minh Hưng- Số 70 QL 13, tổ 3, khu phố 9, phường Minh Hưng, Tp. Đồng Nai.

2. Bị đơn:

2.1. Ông Nguyễn Văn Q, sinh năm 1985;

2.2. Bà Nguyễn Thị P, sinh năm 1987;

Cùng địa chỉ liên hệ: Khu phố C, phường Bình Phước, Thành phố Đồng Nai,

2.3. Ông Đỗ Thế V, sinh năm 1992;

Địa chỉ: Khu phố D, phường Bình Phước, thành phố Đồng Nai

Đại diện theo ủy quyền của ông V: Ông Hoàng Quốc T2, sinh năm 1995;

Địa chỉ: Số E - QL14, phường Bình Phước, Thành phố Đồng Nai.

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

3.1. Ông Hoàng Kim V1, sinh năm 1959;

Địa chỉ: Đường F, khu phố G, phường Bình Phước, Thành phố Đồng Nai.

3.2. Ông Phạm Sơn Đ, sinh năm 1992;

Địa chỉ: Ấp H, xã Lộc Tấn, Thành phố Đồng Nai.

3.3. Bà Lê Thị L, sinh năm 1983;

Địa chỉ: Đội A, Ấp B, xã Đồng Tâm, Thành phố Đồng Nai

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp: Ông Bùi Như Chương- Đoàn Luật sư Tp. Hồ Chí Minh

4. Người kháng cáo: Ông Bùi Đình T, sinh năm 1979;

(Ông T, ông Q, Luật sư Chương có mặt; các đương sự khác vắng mặt tại phiên tòa)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo án sơ thẩm,

** Tại đơn khởi kiện, quá trình làm việc và tại phiên tòa nguyên đơn ông Bùi Đình T trình bày:*

Tháng 9/2022 vợ chồng ông Nguyễn Văn Q, bà Nguyễn Thị P có mượn của ông Bùi Đình T 01 cuốn sổ để đi vay tiền, có giấy chứng nhận QSDĐ số DC 037632, số vào sổ cấp GCN(CS) 07000/Đồng Tâm ngày 24/11/2021; thửa số 28, tờ bản đồ số 88; diện tích 12.745,4m^2 đất tại ấp I, xã Đồng Tâm, huyện Đồng Phú, tỉnh Bình Phước (cũ) mang tên bà Phạm Thị C và ông Trịnh Hoài Thanh (bà C và ông T1 đã ủy quyền cho ông T toàn quyền quyết định) nhưng ông Q nói ông V

phải ký lập hợp đồng chuyển nhượng đất công chứng thì họ mới cho ông Q mượn tiền.

Đến ngày 15/9/2022 ông Q gọi ông T cầm sổ ra Văn phòng công chứng Hoàng Kim V1; Ông Q dẫn ông V đến Văn phòng công chứng nói ông V là người cho vay thế chấp sổ. Ông Q nói ông T ký hợp đồng chuyển nhượng đất cho ông V là hợp đồng giả cách thì ông V mới đưa tiền cho ông Q vay. Ông T đã ký hợp đồng chuyển nhượng đất cho ông V và ông V đã đưa tiền cho ông Q mượn như lời ông Q nói là hợp đồng để vay tiền không phải là hợp đồng chuyển nhượng đất cho ông V.

Ông Q có viết cho ông T một giấy mượn sổ đất và ký tên hai vợ chồng ông Q hẹn đến ngày 30/4/2023 sẽ trả cho ông T cuốn sổ đất, nhưng đến giờ ông V vẫn chưa trả sổ đất cho ông T.

Nay ông T khởi kiện yêu cầu tuyên Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ số 002931, quyển số 01/2022TP/CC-SCC/HĐGD lập ngày 15/9/2022 tại Văn phòng công chứng Hoang Kim V1 giữa ông Bùi Đình T với ông Đỗ Thế V vô hiệu do giả tạo.

Buộc ông Q, bà P, ông V trả lại bản chính giấy chứng nhận QSDĐ số DC 037632, số vào sổ cấp GCN(CS) 07000/Đồng Tâm do Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh Bình Phước (cũ) cấp ngày 24/11/2021 mang tên Phạm Thị C cùng chồng là Trịnh Hoài T1 cho ông T.

** Bị đơn ông Đỗ Thế V, có người đại diện theo ủy quyền là ông Hoàng Quốc T2 trình bày:*

Vào ngày 15/09/2022 ông V có nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của ông Bùi Đình T là người được ủy quyền của ông T1 và bà C là người đứng tên trên Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất số DC 037632; thửa đất số 28; Tờ bản đồ số 88. Diện tích đất là 12.745,4m^2: Đất tọa lạc tại ấp I, xã Đồng Tâm, huyện Đồng Phú, tỉnh Bình Phước. Việc mua bán nêu trên được thực hiện ký chuyển nhượng theo đúng trình tự, thủ tục quy định tại Văn phòng công chứng Hoàng Kim V1, phù hợp với các quy định của Luật đất đai khi thực hiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Trước ngày ký nhận chuyển nhượng thửa đất nêu trên, ông V đã được ông Nguyễn Văn Q là người kết nối ông V để biết ông T có nhu cầu bán đất. Ông V đã đồng ý mua thửa đất nêu trên với giá mua là 1.432.500.000 đồng *(Một tỷ bốn trăm ba mươi hai triệu năm trăm ngàn đồng)*. Vào ngày 12/09/2022 trước ngày ký chuyển nhượng 03 ngày, ông V đã nhờ nhân viên của Công ty của ông V là ông Phạm Sơn Đ chuyển vào tài khoản của ông Q số tiền nêu trên. Bởi lẽ ông T là chỗ quen biết của ông Q vì vậy ông Q yêu cầu chuyển tiền vào tài khoản của ông Q,

việc này ông T cũng nhất trí và đồng ý. Sau đó 03 ngày vào ngày 15/09/2022 ông T đã ký chuyển nhượng đất cho ông V. Hợp đồng được công chứng hợp pháp theo quy định, đã trả đủ tiền, đã giao đất quản lý, sử dụng. Tuy nhiên cho đến hiện nay ông V bị ông T khởi kiện yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng giữa hai bên đối với hợp đồng ngày 15/09/2022 là một điều hết sức vô lý. Cùng với đó là việc khởi kiện của nguyên đơn làm ảnh hưởng nghiêm trọng tới quyền và lợi ích hợp pháp của ông V.

Với các lý do nêu trên, ông T2 đại diện theo ủy quyền của ông V không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của ông T. Yêu cầu Tòa án nhân dân khu vực 9-Đồng Nai bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là ông Bùi Đình T đối với bị đơn là ông Đỗ Thế V. Ngoài ra không yêu cầu gì khác.

** Bị đơn ông Nguyễn Văn Q trình bày*:

Ông Q có mượn 01 cuốn sổ đất diện tích 12.745,4m^2 có giấy chứng nhận QSDĐ mang tên Phạm Thị C cùng chồng là Trịnh Hoài T1 mục đích là để ông Q làm ăn. Khi mượn có lập giấy do ông T viết viết sẵn ông Q và bà P là vợ ông Q ký vào. Khi mượn sổ của ông T thì không thỏa thuận thời hạn trả sổ. Trong giấy ghi ngày 03/5/2022 là không đúng. Khi lập giấy mượn sổ đất thì ông T không đưa sổ đất cho ông Q giữ. Hiện nay giấy chứng nhận QSDĐ nêu trên ông Q và vợ ông Q là bà Nguyễn Thị P không giữ. Ngày 15/9/2022 ông T (đại diện ủy quyền của bà Phạm Thị C và cùng chồng là Trịnh Hoài T1) có lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên cho ông Đỗ Thế V tại Văn phòng công chứng Hoàng Kim V1 ông Q có biết, ông Q có đến Văn phòng công chứng Hoàng Kim V1; Lý do ký là do ông mượn tiền của ông Đỗ Thế V là 100.000.000 đồng.

Nay ông Bùi Đình T yêu cầu ông Q và bà P trả lại giấy chứng nhận QSDĐ nêu trên nhưng hiện nay ông Q, bà P không giữ sổ đất nêu trên của ông T nên không có để trả, hiện nay giấy chứng nhận QSDĐ đã chuyển nhượng cho ông V, để mượn ông V số tiền 100.000.000 đồng, hiện nay ông V đang giữ sở đất nên ông Q không đồng ý trả sổ;

Đối với ông T yêu cầu tuyên vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền *sử* dụng đất 002931 ngày 15/9/2022 tại Văn phòng công chứng Hoàng Kim V1 giữa ông Bùi Đình T với ông Đỗ Thế V thì ông Q đồng ý với yêu cầu tuyên vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên, do hợp đồng chuyển nhượng nêu trên là giả cách. Nay ông Q sẽ trả lại số tiền 100.000.000 đồng cho ông T và ông T sẽ trả lại cho ông V 100.000.000 đồng và ông V sẽ có trách nhiệm trả sổ lại cho ông T. Ngoài ra không có ý kiến gì nữa cả.

** Bị đơn bà Nguyễn Thị P trình bày:*

Bà P không lập giấy tờ mượn sổ đất của ông T, khoảng năm 2022 ông T có đến cửa hàng xe máy cũ của bà ở Đồng Xoài nói bà ký vào giấy mượn đất, do lúc đó do làm ăn thất bại, bị bễ nợ, nên bà P ký vào giấy do ông T đưa cho xong việc chứ không có mượn sổ của ông T. Việc cho ông Q có mượn sổ đất của ông T hay không thì bà P không biết; bà P không biết các bên lập hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ, bà P không vay tiền của ông V, ông Q có vay của ông V hay không thì bà P không biết; bà P không mượn sổ của ông T không đồng ý trả lại sổ; Ông T yêu cầu tuyên vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông T với ông V thì bà không lập hợp đồng nên không có ý kiến gì cả; không có ý kiến yêu cầu gì và do bận việc nên bà P xin vắng mặt.

* *Người* có *quyền lợi, nghĩa* vụ *liên quan ông Phạm Sơn Đ trình bày:*

Ngày 12/9/2022 tại Văn phòng công chứng Hoàng Kim V1 ở Đồng Xoài có mặt ông Bùi Đình T lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng diện tích đất 12.745,4m^2 có giấy CNQSDĐ đứng tên bà Phạm Thị C, ông Trịnh Hoài T1 đã ủy quyền cho ông Bùi Đình T và anh T ký chuyển nhượng cho ông Đỗ Thế V; tại thời điểm này có ông Đ với ông T tại Văn phòng chứng Hoàng Kim V1 do ông Đ là môi giới cho ông V mua đất của ông T; Khi có mặt thì ông V nói cứ lập hợp đồng cho anh T ký trước còn ông V sẽ đến ký sau nên ông T ký vào Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với số tiền chuyển nhượng 1.432.499.998 đồng; Ông V nói ông Đ chuyển tiền cho anh T nhưng lúc đó ông T nói ông Đ chuyển tiền trực tiếp cho ông Q qua số tài khoản do T nói anh Q gửi số tài khoản anh Q cho ông Đ nên ông Đ chuyển tiền cho anh Q. Ông Đ có hỏi tại sao chuyển tiền cho ông Q thì ông T nói "cứ chuyển cho anh Q vì anh Q là em của anh T, anh T nói phải giúp nó chứ" nên ông V nói chuyển cho ông Q nên ông Đ đã chuyển tiền cho ông Q. Ông Đ có dẫn ông V đến thửa đất của ông T tại Ấp I, xã Đồng Tâm, huyện Đồng Phú cũ hiện trạng đất là cao su đã khai thác, khoảng 500-660 cây.

Nay ông Bùi Đình T yêu cầu ông Q và bà P, ông V trả lại giấy chứng nhận QSDĐ nêu trên, tuyên vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất 002931 ngày 15/9/2022 tại Văn phòng công chứng Hoàng Kim V1 giữa ông Bùi Đình T với ông Đỗ Thế V thì ông Đ không có ý kiến gì cả, đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật. Do bận việc nên ông Đ xin vắng mặt.

* *Tại bản* tự *khai người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Lê Thị L trình bày:*

Năm 2022 ông Nguyễn Văn Q và vợ là bà Nguyễn Thị P mượn cuốn sổ đất đứng tên bà Phạm Thị C và ông Trịnh Hoài T1 diện tích đất 12.745,4 m^2, thửa số 28, tờ bản đồ số 88. Đất có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (chồng bà là Bùi Đình T được ủy quyền toàn bộ miếng đất), ông Q và bà P cầm giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của vợ chồng tôi để đi vay mượn thế chấp cho ông Đỗ Thế V

với hình thức làm hợp đồng sang nhượng đất cho ông Đỗ Thế V. Ông Nguyễn Văn Q và bà Nguyễn Thị P đã nhờ chồng bà L là ông Bùi Đình T ra Văn phòng công chứng Hoàng Kim V1 ký vào hợp đồng sang nhượng đất cho ông Đỗ Thế V để cho ông V cho ông Q và bà P vay tiền. Ông Q và bà P hẹn sau 3 tháng sẽ trả lại 01 giấy chứng nhận sử dụng đất đã ghi trên nhưng đến nay đã quá hạn 3 tháng mà vẫn không trả cho bà L cuốn số đất ghi trên.

Nay bà L yêu cầu Tòa án buộc ông Q cùng bà P và ông Đỗ Thế V, Văn phòng công chứng Hoàng Kim V1 trả cho bà L 01 giấy chứng nhận quyền sở dụng đất. Văn phòng công chứng Hoàng Kim V1 phải có trách nhiệm huy hợp đồng sang nhượng. Do bận việc nên bà L có đơn xin xét xử vắng mặt.

** Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông Hoàng Kim V1 trình bày:*

Vào ngày 15/9/2022 ông V1 có lập hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ số 002931, quyển số 01/2022TP/CC-SCC/HĐGD ngày 15/9/2022 tại Văn phòng công chứng Hoang Kim V1, giữa ông Bùi Đình T (ông T là đại diện theo ủy quyền của bà Phạm Thị C và ông Trịnh Hoài T1) với ông Đỗ Thế V, trình tự thủ tục công chứng được thực hiện theo đúng quy định, Công chứng viên đã giải thích quyền nghĩa vụ cho các bên đương sự hiểu, ông T đã đọc và đồng ý ký tên vào hợp đồng công chứng nêu trên; Nay ông T yêu cầu tuyên vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ nêu trên là không có căn cứ. Do bận việc nên ông V1 xin vắng mặt trong suốt quá trình Tòa án giải quyết vụ án.

** Tại bản án dân sự sơ thẩm số 30/2026/DS-ST ngày 28/4/2026 của Tòa án nhân dân khu vực 9- Đồng Nai;*

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Bùi Đình T về việc yêu cầu tuyên vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ số 002931, quyển số 01/2022TP/CC-SCC/HĐGD lập ngày 15/9/2022 tại Văn phòng công chứng Hoàng Kim V1 giữa ông Bùi Đình T với ông Đỗ Thế V.

Ông V có quyền liên hệ với cơ quan có thẩm quyền để thực hiện thủ tục sang tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên ông Đỗ Thế V.

2. Không chấp nhận yêu cầu của ông Bùi Đình T về việc yêu cầu ông Nguyễn Văn Q, bà Nguyễn Thị P, ông Đỗ Thế V trả lại bản chính Giấy chứng nhận QSDĐ số seri DC 037632, số vào sổ cấp GCN(CS): 07000/Đồng Tâm do Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh Bình Phước (cũ) cấp ngày 24/11/2021 mang tên Phạm Thị C và chồng là Trịnh Hoài T1.

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

- Ngày 07/5/2026 nguyên đơn ông Bùi Đình T có đơn kháng cáo bản án dân sự sơ thẩm số 30/2026/DS-ST ngày 28/4/2026 của Tòa án nhân dân khu vực 9-Đồng Nai: Yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm hủy bản án sơ thẩm.

Tại phiên Tòa phúc thẩm ông T thay đổi yêu cầu đề nghị Hội đồng xét xử sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông T.

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

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

- Về đường lối giải quyết: Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn ông Bùi Đình T; Căn cứ khoản 2, Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự, tuyên sửa bản án dân sự sơ thẩm số 30/2026/DS-ST ngày 28/4/2026 của Tòa án nhân dân khu vực 9- Đồng Nai.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1] Về thủ tục kháng cáo:

Đơn kháng cáo của nguyên đơn ông T có hình thức phù hợp với quy định tại Điều 272 Bộ luật tố tụng dân sự, trong thời hạn luật định theo quy định tại Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự, ông T đã nộp tạm ứng án phí phúc thẩm nên kháng cáo của ông T là hợp pháp, vụ án được xem xét theo trình tự phúc thẩm.

[2] Về thẩm quyền giải quyết, quan hệ pháp luật, người tham gia tố tụng; người tham gia phiên tòa phúc thẩm:

Tòa án cấp sơ thẩm thụ lý giải quyết đúng thẩm quyền, xác định đầy đủ người tham gia tố tụng; quan hệ pháp luật trong vụ án được xác định là "*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, yêu cầu trả lại giấy chứng nhận QSDĐ"*.

Ông Hoàng Quốc T2 là người đại diện hợp pháp của bị đơn ông Đỗ Thế V đã được Tòa án đã triệu tập hợp lệ đến lần thứ 2; Bị đơn bà P và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án gồm ông V1, ông Đ, bà L đã có văn bản

đề nghị vắng mặt nên căn cứ quy định tại Điều 296 Bộ luật tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt những đương sự nêu trên.

[3] Về yêu cầu khởi kiện và kháng cáo của nguyên đơn ông Bùi Đình T:

[3.1] Về yêu cầu khởi kiện: Nguyên đơn ông T yêu cầu tuyên Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ số 002931, quyển số 01/2022TP/CC-SCC/HĐGD lập ngày 15/9/2022 tại Văn phòng công chứng Hoang Kim V1 giữa ông Bùi Đình T với ông Đỗ Thế V vô hiệu do giả tạo.

Buộc ông Q, bà P, ông V trả lại bản chính giấy chứng nhận QSDĐ số DC 037632, số vào sổ cấp GCN(CS) 07000/Đồng Tâm do Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh Bình Phước (cũ) cấp ngày 24/11/2021 mang tên Phạm Thị C cùng chồng là Trịnh Hoài T1 cho ông T.

[3.2] Về nội dung kháng cáo: Ông T đề nghị cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn hủy hợp đồng CNQSD đất ngày 15/09/2022. Buộc ông Q, bà P, ông V trả lại bản chính giấy chứng nhận QSDĐ số DC 037632. Qua nghiên cứu toàn bộ tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, xét kháng cáo, Hội đồng xét xử nhận thấy: Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ thửa số 28, tờ bản đồ 88 giữa ông Bùi Đình T và ông Đỗ Thế V do Văn phòng công chứng Hoàng Kim V1 công chứng ngày 15/9/2022 là hợp đồng giả cách nhằm đảm bảo cho khoản vay tiền giữa ông Q và ông V, không phải là giao dịch chuyển nhượng đất thực sự giữa ông T và ông V bởi lẽ:

[3.2.1] Theo chứng cứ có tại hồ sơ, ông T cung cấp 01 giấy cho mượn sổ đất viết tay có chữ ký người mượn sổ đất là ông Q cùng vợ là bà P và 01 giấy mượn sổ đỏ thửa 28 tờ bản đồ 88 để ông Q thế chấp cho ông V thông qua việc ông T ký hợp đồng chuyển nhượng cho ông V để ông V cho ông Q mượn tiền (BL 11, 12, 15). Ông Q cũng xác nhận nội dung giấy trên là có thật; bà P vợ ông Q cũng trình bày có ký vào giấy do ông T viết.

[3.2.2] Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 15/9/2022 ghi giá trị 100.000.000 đồng, theo trình bày bị đơn ông V nhận chuyển nhượng là 1.432.500.000 đồng nhưng không có tài liệu, chứng cứ nào thể hiện giá chuyển nhượng là 1.432.500.000 đồng. Đồng thời về giá tiền chuyển nhượng như ông V khai không phù hợp với những giao dịch chuyển nhượng đất thông thường, vì giá trị hợp đồng con số lẽ không chỉ ở hàng chục mà đến hàng trăm. Đồng thời, bị đơn ông V không có tài liệu chứng cứ nào thể hiện bên phía bị đơn đã giao tiền cho nguyên đơn và bằng tiền mặt hay bằng chuyển khoản vào thời điểm các bên ký kết hợp đồng.

[3.2.3] Theo bị đơn ông V đã chuyển tiền mua đất cho ông T vào ngày 12/9/2022 thông qua ông Đ để chuyển cho ông Q số tiền 1.432.499.998 đồng (làm

tròn 1.432.500.000 đồng) theo yêu cầu của ông T. Tuy nhiên, nguyên đơn ông T, bị đơn ông Q không thừa nhận sự việc trên và bị đơn ông V cũng không có chứng cứ gì chứng minh ông T yêu cầu chuyển tiền cho ông Q. Xét lời khai này của ông V là không hợp lý, bởi lẽ, ông T là người chuyển nhượng đất nhưng ông Q lại là người thụ hưởng tiền, ông Q cũng thừa nhận không có đưa lại tiền chuyển nhượng đất cho ông T. Theo tài liệu sao kê ngân hàng về việc chuyển tiền vào ngày 12/9/2022 cũng không thể hiện nội dung ông Đ đã chuyển tiền mua thửa đất số 28 tờ bản đồ 88 xã Đồng Tâm thay cho ông V.

[3.2.4] Mặt khác, hợp đồng chuyển nhượng được công chứng ngày 15/9/2022 nhưng giao dịch ông Đ chuyển tiền cho ông Q được thực hiện ngày 12/9/2022 thực hiện chuyển hết giá trị chuyển nhượng theo lời khai của ông V là 1.432.500.000 đồng. Đây là điều không phù hợp với lẽ thông thường trong các giao dịch chuyển nhượng đất đai. Bởi thời điểm này các bên chưa có văn bản thỏa thuận giao kết hợp đồng CNQSD đất giữa ông V và ông T nhưng ông T đã nhờ ông Đ giao hết tiền là bất hợp lý.

[3.2.5] Hơn nữa, ngày 12/9/2022 thì hợp đồng chuyển nhượng thửa 28 giữa ông Bùi ĐìnhT với bà Nguyễn Thị H vẫn còn hiệu lực đến 16h45 ngày 12/9/2022 hợp đồng giữa ông T với bà H mới được Văn phòng công chứng Nguyễn Lê L công chứng hủy bỏ (BL 41, 42) nên sự việc ngày 12/9/2022 các ông T, Q, V, Đ có mặt tại Văn phòng công chứng Hoàng Kim V1 là không logic và cũng không có chứng cứ hay ai chứng minh được họ có mặt tại Văn phòng công chứng Hoàng Kim V1. Do đó có căn cứ khẳng định khoản tiền mà ông Đ chuyển cho ông Q là 01 giao dịch khác không phải tiền nhận chuyển nhượng đất ông V trả cho ông T.

[3.2.6] Căn cứ lời khai của các đương sự và chứng cứ trong hồ sơ thể hiện đất vẫn do nguyên đơn ông T quản lý, sử dụng chưa bàn giao đất cho ông V, lời khai của người có đất giáp ranh với ông T cũng xác nhận ông T có đến rẫy đất để dọn cỏ, thổi lá chống cháy.

[3.2.7] Theo vi bằng số 174/2025/VB-TPL ngày 20/9/2025 của ông Nguyễn Văn Q cung cấp (BL 192) thể hiện vào ngày 30/3/2023 ông V còn nhắn tin yêu cầu ông Q chuyển tiền lãi lô đất của ông T cho ông V. Tại bút lục số 114 cũng thể hiện nội dung ông Q chuyển tiền cho ông Đ số tiền 100.000.000 đồng với nội dung *"anh đóng lãi sổ anh T thiếu bao nhiêu cho anh tháng nữa anh bán đất gửi cho em"*. Như vậy có căn cứ chứng minh hợp đồng CNQSD đất ngày 15/9/2022 giữa ông T và ông V là hợp đồng giả cách để che giấu hợp đồng vay tài sản giữa ông Q với ông V và ông Đ. Hội đồng xét xử dành quyền khởi kiện cho ông V, ông Đ đối với với ông Q bằng 01 vụ án tranh chấp dân sự khác khi có yêu cầu.

Từ những phân tích trên cho thấy bản chất giao dịch chuyển nhượng đất giữa ông T và ông V chỉ là giao dịch giả tạo để che đậy cho giao dịch vay mượn tiền

giữa ông Q và ông V, đúng như thỏa thuận trước đó giữa ông T và ông Q tại "Giấy mượn sổ đỏ". Căn cứ khoản 1 Điều 124 Bộ luật Dân sự "*Khi các bên xác lập giao dịch dân sự một cách giả tạo nhằm che giấu một giao dịch dân sự khác thì giao dịch dân sự giả tạo vô hiệu"* xác định hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa 28 tờ bản đồ 88 giữa ông T với ông V vô hiệu ngay từ khi giao kết. Do ông T không nhận tiền để chuyển nhượng đất từ ông V nên không có căn cứ buộc ông T trả tiền lại cho ông V; Căn cứ lời khai của các bên thể hiện ông V hiện đang giữ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa 28 tờ bản đồ 88 trên của ông T, do đó cần buộc ông V có nghĩa vụ phải trả lại bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DC 037632, số vào sổ cấp GCN(CS): 07000/Đồng Tâm do Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh Bình Phước (cũ) cấp ngày 24/11/2021 mang tên Phạm Thị C cùng chồng là Trịnh Hoài T1 cho ông T là người được bà C, ông T1 ủy quyền.

[6] Về chi phí tố tụng: Do yêu cầu khởi kiện của ông T được chấp nhận nên ông T không phải chịu chi phí tố tụng. Ông V phải chịu 3.000.000 đồng chi phí tố tụng, do ông T đã nộp tạm ứng trước nên ông V phải hoàn trả lại cho ông T.

[7] Về án phí:

[7.1] Án phí sơ thẩm: Ông Bùi Đình T không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm; Ông Đỗ Thế V phải chịu án phí không có giá ngạch là 300.000 đồng (*Ba trăm ngàn đồng*).

[7.2] Án phí phúc thẩm:

Do kháng cáo được chấp nhận nên ông Bùi Đình T không phải chịu án phí phúc thẩm.

[8] Quan điểm của Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn đề nghị sửa án sơ thẩm cơ bản phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận.

[9] Đề nghị của Kiểm sát viên tại phiên tòa phúc thẩm phù hợp với tài liệu, chứng cứ có tại hồ sơ vụ án và nhận định của Hội đồng xét xử nên chấp nhận.

Vì những lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ khoản 2 Điều 308, Điều 309 Bộ luật tố tụng dân sự;

Sửa toàn bộ Bản án sơ thẩm số 30/2026/DS-ST ngày 28/4/2026 của Tòa án nhân dân khu vực 9- Đồng Nai.

- Căn cứ Điều 26, Điều 35, Điều 39, Điều 147, khoản 1 Điều 227, Điều 285, Điều 296 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

- Áp dụng các Điều 116, 117, 122, 124, Điều 163, 164 và Điều 166 của Bộ luật Dân sự năm 2015; Áp dụng các Điều 167, 202, 203 Luật đất đai 2013; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội, quy định về mức thu, miễn, giảm, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án;

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện "*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và yêu cầu trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất*" của nguyên đơn ông Bùi Đình T đối với bị đơn ông Đỗ Thế V và các người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

Tuyên bố vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ số 002931, quyển số 01/2022TP/CC-SCC/HĐGD lập ngày 15/9/2022 tại Văn phòng công chứng Hoàng Kim V1 giữa ông Bùi Đình T với ông Đỗ Thế V là vô hiệu.

Buộc ông Đỗ Thế V phải trả lại bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DC 037632, số vào sổ cấp GCN(CS): 07000/Đồng Tâm do Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh Bình Phước (cũ) cấp ngày 24/11/2021 mang tên Phạm Thị C và chồng là Trịnh Hoài T1 cho nguyên đơn ông Bùi Đình T.

2. Về chi phí tố tụng: Ông Đỗ Thế V phải chịu 3.000.000 đồng chi phí tố tụng. Do ông T đã nộp tạm ứng trước nên ông V phải hoàn trả lại cho ông T số tiền là 3.000.000 đồng (*Ba triệu đồng*).

3. Về án phí:

3.1. Án phí sơ thẩm: Ông Đỗ Thế V phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 300.000 đồng (*Ba trăm ngàn đồng*). Hoàn trả cho ông Bùi Đình T số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 600.000 đồng (*Sáu trăm ngàn đồng*) theo biên lai thu số 0010554 ngày 08/10/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đồng Phú, tỉnh Bình Phước (nay là Phòng Thi hành án dân sự khu vực 9- Đồng Nai).

3.2. Án phí phúc thẩm: Ông Bùi Đình T không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Hoàn trả cho ông Bùi Đình T số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000 đồng (*Ba trăm ngàn đồng*) theo biên lai thu số 0012813 ngày 29/5/2026 của Thi hành án dân sự thành phố Đồng Nai.

4. 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 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.

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

Nơi nhận:

- TAND khu vực 9;
- VKSND Tp. Đồng Nai;
- Phòng THADS Tp. Đồng Nai;
- Đương sự;
- Lưu.

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

Trần Thanh Phong