

TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH ĐỒNG NAI

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

Bản án số: **450/2025/DS-PT**
Ngày 05-9-2025
V/v: “Yêu cầu tuyên bố hợp đồng
CNQSD đất vô hiệu”

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 Quang Ninh
Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Văn Nhân
Ông Phạm Tiến Hiệp

- Thư ký phiên tòa: Bà Trần Thị Bảo Yến - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai: Bà Đào Thị Tân - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Trong các ngày 30 tháng 8 và ngày 05 tháng 9 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai - Cơ sở 2 tiến hành xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 66/2025/TLPT-DS ngày 02 tháng 6 năm 2025 về “Yêu cầu tuyên bố hợp đồng CNQSD đất vô hiệu”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 12/2025/DS-ST ngày 19 tháng 4 năm 2025 của Tòa án nhân dân thành phố Đ, tỉnh Bình Phước (nay là Tòa án nhân dân khu vực Đ – Đồng Nai) bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 306/2025/QĐXXPT-DS ngày 16 tháng 7 năm 2025, giữa các đương sự:

* **Nguyên đơn:** Bà Trần Thanh T, sinh năm: 1977; Trú tại: Khu phố P, phường T, thành phố Đ, tỉnh Bình Phước (nay là phường B, tỉnh Đồng Nai). (có mặt)

* **Bị đơn:** Ông Hoàng Văn H, sinh năm: 1992; Trú tại: Số 66, Đặng Trần C, khu phố 1, phường T, thành phố Đ, tỉnh Bình Phước (nay là phường Đ, tỉnh Đồng Nai). (vắng mặt)

Người đại diện theo ủy quyền của ông H: Bà Nguyễn Ngọc T1, sinh năm: 1993; Địa chỉ: Khu phố 03, phường T, thành phố Đ, tỉnh Bình Phước (nay là phường Đ, tỉnh Đồng Nai). (có mặt)

**** Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:***

1. Ông Nguyễn Văn K, sinh năm: 1992; Trú tại: Khu phố 6, phường Đ, thành phố T, tỉnh Bình Dương (nay là phường C, Thành phố Hồ Chí Minh). (vắng mặt)

Người đại diện theo ủy quyền của ông K: Ông Đỗ Thanh T2, sinh năm: 1971; Trú tại: Khu phố 03, phường T, thành phố Đ, tỉnh Bình Phước (nay là phường Đ, tỉnh Đồng Nai). (có mặt)

2. Văn phòng Công chứng Nguyễn Văn Đ (Trước đây là Văn phòng công chứng Nguyễn Trường Th); Địa chỉ: Số 108 đường Trần Hưng Đ, khu phố P, phường T, thành phố Đ, tỉnh Bình Phước (nay là phường B, tỉnh Đồng Nai).

Người đại diện theo pháp luật của Văn phòng Công chứng Nguyễn Văn Đ: Ông Nguyễn Văn Đ – CV: Trưởng phòng. (xin vắng mặt)

**** Người làm chứng:***

Ông Võ Văn N, sinh năm: 1984; Trú tại: Khu phố Xuân Đ, phường T, thành phố Đ, tỉnh Bình Phước (nay là phường B, tỉnh Đồng Nai). (vắng mặt)

- *Người kháng cáo:* Bị đơn ông Hoàng Văn H; Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn K.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện, quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa nguyên đơn bà Trần Thanh T trình bày:

Ông Hoàng Văn H, sinh năm 1992 là người quen biết thân tình với bà T nhiều năm nay vì ông H hay vay tiền của bà T để làm ăn kinh doanh. Giữa bà T và ông Nguyễn Văn K, sinh năm 1992 không có mối quan hệ gì và bà T không biết ông K là ai.

Theo Quyết định công nhận kết quả hòa giải thành tại Tòa án số 79/2024/QĐCNHGT-DS ngày 21 tháng 11 năm 2024 của Tòa án nhân dân thành phố Đ, tỉnh Bình Phước (nay là Tòa án nhân dân khu vực Đ – Đồng Nai), có nội dung: Ông Hoàng Văn H phải trả cho bà Trần Thanh T tổng số tiền 5.000.000.000đ (Năm tỷ đồng); Trong đó số tiền nợ gốc là 4.200.000.000đ (Bốn tỷ hai trăm triệu đồng), số tiền lãi là 800.000.000đ (Tám trăm triệu đồng). Thời hạn trả nợ vào ngày 21/11/2024 là hạn cuối.

Tiếp tục duy trì Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 05/2024/QĐ – BPKCTT ngày 22/10/2024 của Tòa án nhân dân thành phố Đ (nay là TAND khu vực Đ - Đồng Nai) để đảm bảo cho việc thi hành án, về việc “Phong tỏa tài sản của người có nghĩa vụ” đối với thửa đất số 18a, tờ bản đồ số Cụm số hiệu I-32, diện tích 149.7m², địa chỉ thửa đất tại TĐC, xã T, thị xã Đ, tỉnh Bình Phước (nay là phường Đ, tỉnh Đồng Nai), theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CK 740213, sổ vào sổ cấp GCN: CS10115 do sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Phước (nay là Sở Nông nghiệp và Môi trường tỉnh Đồng Nai) cấp ngày 13/12/2017 cho ông Đặng Văn T3 cùng vợ Lê Thị D, được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố Đ (Nay

là Văn phòng đăng ký đất đai Chi nhánh Đồng Xoài) chỉnh lý trang 04 cho ông Hoàng Văn H ngày 17/8/2022.”

Đến thời hạn trả nợ ông H không trả, do đó bà T làm đơn yêu cầu thi hành án tại Chi cục Thi hành án Dân sự thành phố Đ, tỉnh Bình Phước (nay là Phòng Thi hành án Dân sự khu vực Đ – Đồng Nai).

Vào ngày 16/12/2024 Chi cục Thi hành án Dân sự thành phố Đ, tỉnh Bình Phước (nay là Phòng Thi hành án Dân sự khu vực Đ – Đồng Nai) đã ban hành Quyết định số 06/QĐ-CCTHADS về việc kê biên quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất của ông Hoàng Văn H đối với thửa đất số 18a, tờ bản đồ số Cụm số hiệu I-32, diện tích 149.7m², địa chỉ thửa đất tại TĐC, xã T, thị xã Đ “nay là phường T, thành phố Đ”, tỉnh Bình Phước (nay là phường Đ, tỉnh Đồng Nai) của ông H.

Do thửa đất kê biên trên đã được ông H chuyển nhượng cho ông Nguyễn Văn K vào ngày 16/10/2024 tại Văn phòng công chứng Nguyễn Trường Th, theo số công chứng số 006289, quyển số 01/2024 TP/CC-SCC/HĐGD. Do đó, vào ngày 06/01/2025 Chi cục Thi hành án Dân sự thành phố Đ, tỉnh Bình Phước (nay là Phòng Thi hành án Dân sự khu vực Đ – Đồng Nai) đã ban hành Quyết định số 21/TB-THADS thông báo về việc xác định quyền sở hữu, sử dụng đối với tài sản thi hành án là thửa đất kê biên. Trong đó thông báo cho bà T, ông Hoàng Văn H, ông Nguyễn Văn K khởi kiện tại Tòa án trong thời hạn 30 ngày kể từ ngày nhận được thông báo.

Nay bà T khởi kiện yêu cầu Tòa án tuyên vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được ký kết giữa bên chuyển nhượng ông Hoàng Văn H và bên nhận chuyển nhượng là ông Nguyễn Văn K đối với diện tích đất trên, vô hiệu do giả tạo, với lý do: Việc ông H chuyển nhượng cho ông K quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất đối với thửa đất số 18a, tờ bản đồ số Cụm số hiệu I-32, diện tích 149.7m², thì trước đó ông H có nói cho bà T biết hiện ông H đang thế chấp thửa đất số 18a, tờ bản đồ số Cụm số hiệu I-32 để vay Ngân hàng TMCP T - Chi nhánh Bình Dương số tiền khoảng 2,7 tỷ đồng. Ông H muốn đáo hạn lại khoản vay để vay với lãi suất thấp là 6.6%/năm, đồng thời vay tăng thêm số tiền với mức vay 3,2 tỷ đồng. Do ông H thời điểm này bị nợ xấu và không thể vay lại Ngân hàng nên ông H có bàn bạc với ông K với nội dung, ông H sẽ trả nợ Ngân hàng và rút sổ ra nhờ ông K đứng tên giấy chứng nhận QSDĐ vay số tiền 3,2 tỷ đồng tại Ngân hàng TMCP T - Chi nhánh Bình Dương (ông H cho biết ông K là người quen và là nhân viên Ngân hàng TMCP T - Chi nhánh Bình Dương). Để chứng minh cho việc ông H nói là đúng thì vào tháng 9/2024 và vào ngày 14/10/2024 ông H có gửi cho bà T thông báo của Ngân hàng Ngân hàng TMCP T - Chi nhánh Bình Dương đề ngày 30/8/2024 và 14/10/2024 về việc thông báo cho ông K được vay số tiền 3.250.000.000 đồng (Ba tỷ hai trăm năm mươi triệu đồng), lãi suất vay 6,6%/năm, mục đích ông K vay để nhận sang nhượng thửa đất số 18a, tờ bản đồ số Cụm số hiệu I-32, diện tích 149.7m² của ông H.

Sau khi ông H và ông K ký kết hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ với nhau thì bà T đã làm đơn khởi kiện ông H tại Tòa án về việc tranh chấp hợp đồng vay tài

sản, đồng thời yêu cầu Tòa án áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời phong tỏa tài sản đối với thửa đất trên của ông H. Khi thửa đất trên của ông H bị phong tỏa thì ông H có đến thỏa thuận với bà T nhiều lần với nội dung, ông H sẽ hủy hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ với ông K và chuyển nhượng QSDĐ trên cho bà T để bà T đi vay Ngân hàng cho ông H vay lại số tiền 2,5 tỷ đồng, đồng thời cho ông H ở lại nhà đất trên trong thời hạn 02 năm, nếu ông H có tiền có thể mua lại nhà đất trên với giá 2,5 tỷ đồng cộng với tiền lãi suất Ngân hàng bà T đã đi vay. Tuy nhiên, ông H sau đó không thực hiện.

Về nội dung và quá trình ông H nhờ ông K đứng tên GCN QSDĐ để nhờ ông K vay vốn thì ông H có thông báo và gửi tin nhắn zalo cho bà T để chứng minh cho việc ông H nói là sự thật. Ông H có gửi cho bà T hình ảnh thông tin qua zalo gồm:

1. Thông báo số 7358 ngày 30/9/2024 về việc thu hồi nợ trước hạn của Ngân hàng TMCP T - Chi nhánh Bình Dương đối với ông Hoàng Văn H, số tiền gốc là 2.710.373.182 đồng và lãi là 101.849.767 đồng, nợ thặng dư 170.682.261 đồng. Thông báo này ông H gửi cho bà T để chứng minh ông H có vay Ngân hàng và thế chấp tài sản trên, ông H đã bị nợ xấu.

2. Thông báo về việc cho khách hàng vay bất động sản ngày 30/8/2024 và ngày 14/10/2024 của Ngân hàng TMCP T - Chi nhánh Bình Dương với nội dung Ngân hàng cho ông Nguyễn Văn K vay số tiền 3.250.000.000 đồng (Ba tỷ hai trăm năm mươi triệu đồng), mục đích vay để mua thửa đất số 18a, tờ bản đồ số Cùm số hiệu I-32, diện tích 149.7m², địa chỉ thửa đất tại TĐC, xã T, thị xã Đ, tỉnh Bình Phước (nay là phường Đ, tỉnh Đồng Nai) của ông H, lãi suất vay 6,6%/năm. Như vậy, việc ông H có ý định chuyển nhượng QSDĐ trên cho ông K để nhờ ông K vay vốn từ tháng 8/2024, mục đích vay thêm số tiền và để được lãi suất thấp.

3. Ngoài ra vào ngày 17/12/2024 trước khi ông H đến Chi cục Thi hành án Dân sự thành phố Đ (nay là Phòng Thi hành án Dân sự khu vực Đ – Đồng Nai) làm việc, ông H có điện thoại cho bà T và nói chuyện, bà T có ghi âm cuộc nói chuyện giữa bà T và ông H, trong nội dung nói chuyện ông H thừa nhận “Ông H mượn tiền của ông N để trả cho Ngân hàng, sau đó ông H sang nhượng QSDĐ nói trên cho ông K nhờ ông K đứng tên vay lại ngân hàng, số tiền vay ngân hàng ông H trả cho ông N, số tiền còn lại ông H giữ để kinh doanh và trả bớt nợ”.

Do đó nay bà T yêu cầu Tòa án nhân dân thành phố Đ (nay là TAND khu vực Đ – Đồng Nai) giải quyết: Tuyên vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được ký kết giữa bên chuyển nhượng ông Hoàng Văn H với bên nhận chuyển nhượng ông Nguyễn Văn K, đối với diện tích đất 149.7m², thửa đất số 18a, tờ bản đồ số Cùm số hiệu I-32, địa chỉ thửa đất tại TĐC, xã T, thị xã Đ, tỉnh Bình Phước (nay là phường Đ, tỉnh Đồng Nai) do Văn phòng công chứng Nguyễn Trường Th chứng nhận ngày 16 tháng 10 năm 2024, số công chứng 006289, quyển số 01/2024 TP/CC-SCC/HĐGD. Vô hiệu do giả tạo.

Quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa bị đơn ông Hoàng Văn H và người đại diện theo ủy quyền bà Lê Thị N1 thống nhất trình bày:

Giữa ông H và ông Nguyễn Văn K là người quen biết thân tình với nhau khoảng 04 năm nay, ông K là Cán bộ của Ngân hàng TMCP T - Chi nhánh Bình Dương. Bà Trần Thanh T là người quen biết với ông H nhiều năm.

Xuất phát từ việc ông Hoàng Văn H có vay tín dụng của Ngân hàng TMCP T - Chi nhánh Bình Dương, với số tiền vay khoảng 2,7 tỷ đồng và thế chấp bằng tài sản là diện tích đất 149.7m², thửa đất số 18a, tờ bản đồ số Cụm số hiệu I-32, địa chỉ thửa đất tại TĐC, xã T, thị xã Đ “nay là phường T, thành phố Đ”, tỉnh Bình Phước (nay là phường Đ, tỉnh Đồng Nai). Do ông H vi phạm nghĩa vụ trả gốc và lãi cho Ngân hàng nên Ngân hàng đã ra thông báo thu hồi nợ trước hạn với ông H theo thông báo số 7358 ngày 30/9/2024 về việc thu hồi nợ trước hạn của Ngân hàng TMCP T - Chi nhánh Bình Dương đối với ông Hoàng Văn H. Do không có tiền trả nợ Ngân hàng nên vào ngày 01 hoặc ngày mùng 02/10/2024 thì giữa ông K và ông H có bàn bạc nội dung, ông H nhờ ông K kiếm người mua diện tích đất 149.7m², thửa đất số 18a, tờ bản đồ số Cụm số hiệu I-32 để ông H lấy tiền trả nợ Ngân hàng.

Vào ngày 05/10/2024 thì ông K quyết định đặt vấn đề mua thửa đất trên của ông H và được ông H đồng ý nên các bên có thống nhất lập biên bản thỏa thuận về việc sang nhượng đất với nhau. Theo nội dung biên bản thỏa thuận ngày 05/10/2024 giữa ông H và ông K thống nhất, “Giá trị sang nhượng đối với diện tích đất trên là 1,8 tỷ đồng, riêng 01 căn nhà cấp 03 diện tích 270m², kết cấu 01 trệt 02 lầu và công trình phụ trên đất là 2 tỷ đồng (Các bên thống nhất không đưa giá trị căn nhà vào hợp đồng). Ông K thay mặt ông H thanh toán khoản nợ 2.838.000.000 đồng cho ông H tại Ngân hàng Ngân hàng TMCP T - Chi nhánh Bình Dương. Sau khi ký kết hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ và sang tên ông K xong thì ông H sẽ hỗ trợ ông K làm thủ tục đăng ký cấp quyền sở hữu nhà ở với căn nhà trên đất để ông K đi vay vốn ngân hàng. Đối với số tiền ông K bỏ ra để trả nợ Ngân hàng thay cho ông H thì coi như ông K đã thanh toán xong số tiền sang nhượng đất cho ông H 1,8 tỷ đồng. Đối với giá trị căn nhà công trình phụ trên đất là 2 tỷ đồng thì giữa ông H và ông K sẽ tính toán và quyết toán sau khi ông K vay vốn được Ngân hàng”.

Vào ngày 10/10/2024 thì giữa ông H và ông K lập biên bản thỏa thuận lần 2, với nội dung, “thống nhất thỏa thuận lại giá trị sang nhượng diện tích đất trên với nhau với giá chỉ còn 950.000.000 đồng (Chín trăm năm mươi triệu đồng), đối với giá trị căn nhà và các tài sản trên đất giá giữ nguyên 2 tỷ đồng, ngoài ra các bên thỏa thuận sau khi ký kết hợp đồng chuyển nhượng thì ông H có trách nhiệm bàn giao nhà đất cũng các tài sản trên đất cho ông K, đồng thời ông K sẽ tạo điều kiện cho ông H thuê lại diện tích đất và căn nhà để làm nơi ở trong thời hạn 02 năm, trong thời hạn 02 năm nếu ông H có nhu cầu mua lại nhà đất thì ông K sẽ tạo điều kiện chuyển nhượng lại cho ông H với giá trị sang nhượng do 02 bên thỏa thuận. Ông K sẽ thay mặt ông H thanh toán số tiền khoảng 2,8 tỷ đồng tại Ngân hàng”.

Đến ngày 15/10/2024 thì ông K có nhờ ông N chuyển số tiền 2.838.000.000 đồng trả nợ Ngân hàng thay cho ông H. Sau đó ngày 16/10/2024 giữa ông K và ông H ký kết Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ đối với diện tích đất nói trên tại

Văn phòng công chứng Nguyễn Trường Th theo số công chứng 006289, quyền số 01/2024 TP/CC-SCC/HĐGD.

Sau khi giữa ông K và ông H ký kết HĐCN QSDĐ ngày 16/10/2024 thì ông H không bàn giao đất và nhà cho ông K với lý do ông K là bạn thân với ông H nên ông K nhờ ông H mang giấy tờ nộp tại cơ quan có thẩm quyền để làm thủ tục sang trang 04 giấy chứng nhận QSDĐ cho ông K, sau khi ông K được sang tên giấy chứng nhận QSDĐ xong mới nhận tài sản (Các bên không lập biên bản mà chỉ nhờ miệng). Sau đó, ông H có cầm các giấy tờ pháp lý và Hợp đồng CN QSDĐ đến cơ quan Nhà nước có thẩm quyền làm hồ sơ để điều chỉnh biến động QSDĐ cho ông K thì cơ quan Nhà nước có thẩm quyền có thông báo ngăn chặn đối với diện tích đất trên nên không làm được, sự việc này ông H có thông báo cho ông K, sau khi biết sự việc thì ông K yêu cầu ông H đưa lại hồ sơ để ông K tự đi nộp nhưng do hồ sơ đã bị ông N giữ nên ông H không đưa lại được cho ông K.

Vào ngày 09/01/2025 ông K nộp đơn khởi kiện tại Tòa án nhân dân thành phố Đ, tỉnh Bình Phước (nay là Tòa án nhân dân khu vực Đ – Đồng Nai) yêu cầu Tòa án giải quyết buộc ông Hoàng Văn H giao các giấy tờ là giấy CN QSDĐ, Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ cùng thửa đất và căn nhà cho ông K, yêu cầu của ông K đã được Tòa án thụ lý, trong quá trình giải quyết vụ án thì vào ngày 17/01/2025 ông H bàn giao nhà đất cùng các giấy tờ pháp lý cho ông K, đồng thời vào ngày 19/01/2025 giữa ông K và ông H lập hợp đồng thuê QSDĐ và nhà với nội dung ông K cho ông H thuê lại nhà đất trên với giá 10.000.000 đồng (Mười triệu đồng)/tháng, do đó ông K rút đơn khởi kiện và Tòa án đã đình chỉ vụ án.

Đối với nội dung nói chuyện giữa bà T và ông H qua đoạn ghi âm bà T cung cấp cho Tòa án, thì nội dung trong đoạn ghi âm là do bà T nhờ ông H nói nội dung như vậy nhằm diễn một vở kịch cho chồng bà T khởi chửi mắng bà T chứ không phải là sự thật.

Như vậy, việc sang nhượng QSDĐ giữa ông H và ông K là đúng theo quy định của pháp luật, do đó đề nghị Tòa án không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Trần Thanh T.

Trường hợp Tòa án tuyên vô hiệu Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ giữa ông H và ông K thì ông H không yêu cầu Tòa án giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu.

Quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn K và người đại diện theo ủy quyền ông Đỗ Thanh T2 thống nhất trình bày:

Ông T2 đồng ý và thống nhất như lời trình bày của bà N1. Nội dung sự việc chuyển nhượng QSDĐ giữa ông Hoàng Văn H và ông Nguyễn Văn K như bà N1 trình bày là đúng. Việc chuyển nhượng QSDĐ giữa ông H và ông K là đúng theo quy định của pháp luật, do đó đề nghị Tòa án không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Trần Thanh T. Trường hợp Tòa án tuyên vô hiệu Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ giữa ông H và ông K thì ông H không yêu cầu Tòa án giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu.

Vào ngày 17/4/2025 ông T2 nộp đơn đề nghị Tòa án tạm đình chỉ vụ án và chuyển hồ sơ qua cơ quan Cảnh sát điều tra để điều tra hành vi “Vu khống” của bà Trần Thanh T. Tại phiên tòa sơ thẩm, ông T2 xin rút lại yêu cầu đề nghị Tòa án tạm đình chỉ vụ án và chuyển hồ sơ qua cơ quan Cảnh sát điều tra để điều tra hành vi “Vu khống” của bà Trần Thanh T.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan Văn phòng Công chứng Nguyễn Văn Đ (trước đây là Văn phòng công chứng Nguyễn Trường Th) trình bày:

Sau khi kiểm tra lại hồ sơ công chứng là hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 6289 ngày 16/10/2024 có đối tượng là thửa đất 18a, tờ bản đồ số Cùm có ký hiệu I-32 tại Khu TĐC xã T, thị xã Đ (nay là phường T, thành phố Đ), tỉnh Bình Phước (nay là phường Đ, tỉnh Đồng Nai), Văn phòng công chứng có ý kiến như sau:

1. Công chứng viên Văn phòng công chứng Nguyễn Trường Th đã thực hiện việc công chứng hợp đồng theo đúng quy định của pháp luật.

2. Đối với yêu cầu của nguyên đơn trong yêu cầu của vụ án này, Văn phòng công chứng không có cơ sở để nêu ý kiến của mình. Kính đề nghị TAND căn cứ vào các chứng cứ và tài liệu có trong hồ sơ để xét xử vụ án theo quy định của pháp luật.

3. Vì khối lượng công việc nhiều, không bố trí được nhân sự tham gia giải quyết vụ án nên Văn phòng công chứng xin được Tòa án nhân dân các cấp cho phép vắng mặt

Người làm chứng ông Võ Văn N trình bày:

Bà Trần Thanh T thì ông N không biết là ai. Ông Hoàng Văn H, ông Nguyễn Văn K và ông Đỗ Thanh T2 thì là người quen biết với ông N khoảng 04 năm nay.

Vào ngày 15 tháng 10 năm 2024 ông K có vay ông N số tiền 2.500.000.000 đồng (có viết giấy mượn tiền). Cùng ngày, ông K có đưa tiền mặt cho ông N số tiền 300.00.000 đồng (Ba trăm triệu đồng) và chuyển khoản cho ông N số tiền 38.000.000 đồng (Ba mươi tám triệu đồng). Sau đó ông K có nhờ ông N chuyển vào số tài khoản của ông Hoàng Văn H tại Ngân hàng TMCP T - Chi nhánh Bình Dương với tổng số tiền 2.838.000.000 đồng (Hai tỷ tám trăm ba mươi tám triệu đồng). Khi ông N chuyển khoản cho ông H thì ông N ghi nội dung “thanh toán tiền đất tiền Thành”, nội dung ghi chuyển khoản do ông K nói ông N ghi.

Việc ông K nhờ ông N chuyển khoản số tiền 2.838.000.000 đồng (Hai tỷ tám trăm ba mươi tám triệu đồng) cho ông H thì ông N không biết ông H sử dụng vào công việc gì.

Mới đầu ông N không biết việc chuyển nhượng đất giữa ông K và ông H. Sau này khi việc chuyển nhượng hợp đồng mua bán bị ngăn chặn thì ông N cũng được biết thông qua ông H và ông K nói cho ông N.

Tại thời điểm ông K vay tiền của ông N cho đến nay khi biết nội dung sự việc hợp đồng mua bán đất của ông K và ông H bị ngăn chặn tại tòa thì ông N không giữ giấy tờ và hồ sơ gì liên quan đến việc giao dịch mua bán giữa ông K và ông H.

Sau khi ông N biết sự việc ông K mượn tiền ông N để mua bán đất của ông H thì ông N có nói với ông H và ông K đưa bộ hồ sơ cho ông N xem có đúng như sự việc ông H, ông K nói hay không và ông N có giữ bộ hồ sơ chuyển nhượng để làm việc trực tiếp với ông K về số tiền đã vay mượn của ông N. Đến lúc ông K trả cho ông N 1.000.000.000đ thì ông N bàn giao lại hồ sơ cho ông K để giữa ông K và ông H xử lý công việc.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 12/2025/DS-ST ngày 19 tháng 4 năm 2025 của Tòa án nhân dân thành phố Đ, tỉnh Bình Phước (nay là TAND khu vực Đ – Đồng Nai) đã quyết định:

“Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Trần Thanh T về việc “Yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu;”

Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được ký kết giữa ông Hoàng Văn H với ông Nguyễn Văn K đối với thửa đất số 18a, tờ bản đồ số Cùm số hiệu I-32, diện tích 149.7m², địa chỉ thửa đất tại TĐC, xã T, thị xã Đ, (nay là phường T, thành phố Đ), tỉnh Bình Phước (nay là phường Đ, tỉnh Đồng Nai) do Văn phòng công chứng Nguyễn Trường Th (nay Văn phòng Công chứng Nguyễn Văn Đ) chứng nhận ngày 16 tháng 10 năm 2024, số công chứng 006289, quyền số 01/2024 TP/CC-SCC/HĐGD vô hiệu...”;

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

Ngày 05/5/2025, bị đơn là ông Hoàng Văn H và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Nguyễn Văn K kháng cáo Bản án sơ thẩm của Tòa án nhân dân thành phố Đ, tỉnh Bình Phước (nay là Tòa án nhân dân khu vực Đ – tỉnh Đồng Nai), đề nghị Hội đồng xét xử cấp phúc thẩm xem xét giải quyết: Sửa Bản án dân sự sơ thẩm theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Người đại diện ủy quyền của bị đơn ông Hoàng Văn H, là bà Nguyễn Ngọc T1 và người đại diện ủy quyền của ông Nguyễn Văn K là ông Đỗ Thanh T2 cho rằng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Hoàng Văn H và ông Nguyễn Văn K là đúng quy định của pháp luật về hình thức, nội dung cũng như các chủ thể tham gia ký kết hợp đồng, đúng trình tự thủ tục nên đủ điều kiện có hiệu lực pháp luật theo quy định. Vì vậy, giữ nguyên yêu cầu kháng cáo và đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông H và ông K, sửa bản án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là bà T.

Nguyên đơn, bà Trần Thanh T, giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, đề nghị Hội đồng xét xử bác kháng cáo của ông H và ông K, giữ nguyên Bản án sơ thẩm.

Các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai phát biểu quan điểm:

Về việc chấp hành pháp luật tố tụng: Trong quá trình thụ lý, giải quyết vụ án, Thẩm phán, Hội đồng xét xử cũng như các đương sự đã tuân thủ đầy đủ và thực hiện đúng với quy định của pháp luật.

Về nội dung giải quyết vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ Khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự, không chấp nhận kháng cáo của bị đơn là ông H và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông K; giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 12/2025/DS-ST ngày 19 tháng 4 năm 2025 của Tòa án nhân dân thành phố Đ, tỉnh Bình Phước (nay là Tòa án nhân dân khu vực Đ – tỉnh Đồng Nai).

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án và quan điểm của đại diện Viện kiểm sát đã được tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về thủ tục tố tụng:

Đơn kháng cáo của bị đơn ông Hoàng Văn H và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn K được nộp trong thời hạn luật định nên được chấp nhận xem xét, giải quyết theo trình tự phúc thẩm. Vì vậy, Tòa án nhân dân tỉnh Bình Phước (nay là TAND tỉnh Đồng Nai) thụ lý và giải quyết phúc thẩm vụ án là đúng theo quy định tại Điều 273 và Điều 280 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

Trong quá trình chuẩn bị xét xử phúc thẩm, ông T2 và ông K có đơn đề nghị đưa Ngân hàng TMCP T - Chi nhánh Bình Dương vào tham gia tố tụng và đề nghị chuyển hồ sơ vụ án sang Cơ quan Cảnh sát điều tra. Tuy nhiên, tại phiên tòa, người đại diện ủy quyền của ông K là ông T2 không đề nghị Hội đồng xét xử xem xét. Do đó, Hội đồng xét xử không xem xét yêu cầu này của ông K.

[2] Xét kháng cáo của bị đơn ông Hoàng Văn H và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn K, Hội đồng xét xử thấy rằng:

Quá trình giải quyết tại Tòa án cấp sơ thẩm cũng như tại phiên tòa phúc thẩm, bà Thà là người đại diện theo ủy quyền của ông H và ông T2 là người đại diện theo ủy quyền của ông K đều cho rằng ông H đã chuyển nhượng thửa đất số 18a cho ông K là đúng quy định của pháp luật và không phải là giao dịch giả tạo. Tuy nhiên, lời khai của ông H và ông K, các chứng cứ do phía ông H và ông K cung cấp cho Tòa án, cùng các chứng cứ do Tòa án thu thập có sự mâu thuẫn, không thống nhất về giá trị chuyển nhượng và phương thức thanh toán cũng như nghĩa vụ bàn giao tài sản giữa ông H và ông K, cụ thể:

[2.1] Về giá trị chuyển nhượng: Tại Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông H và ông K lập ngày 16/10/2024 tại Văn phòng công chứng Nguyễn Trường Th (BL: 88-90), các bên thỏa thuận số tiền chuyển nhượng trong hợp đồng là 950.000.000 đồng (Chín trăm năm mươi triệu đồng).

Theo chứng cứ Tòa án cấp sơ thẩm thu thập từ hồ sơ vụ án thụ lý số 19/2025/TB-TLVA ngày 10/01/2025 của TAND thành phố Đ, tỉnh Bình Phước (nay là TAND khu vực Đ – Đồng Nai) thể hiện: Tại đơn khởi kiện của ông K đề ngày 08/01/2025 khởi kiện ông H (BL 143- 146) có nội dung “ông K nhận chuyển nhượng thửa đất số 18a của ông H với giá 950.000.000 đồng (Chín trăm năm mươi triệu đồng), ông K đã trả đủ số tiền này cho ông H. Lý do ông K khởi kiện ông H là ông H không bàn giao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và thửa đất số 18a cho ông K”.

Trong quá trình giải quyết vụ án thụ lý số 19/2025/TB-TLVA ngày 10/01/2025, vào ngày 20/01/2025, ông Đỗ Thanh T2 là người đại diện theo ủy quyền của ông K có nộp cho Tòa án: 01 biên bản thỏa thuận về việc sang nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất ngày 05/10/2024; 01 biên bản bàn giao quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất đề ngày 17/01/2025; 01 Hợp đồng thuê quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất đề ngày 19/01/2025; Giấy vay tiền ngày 14/10/2024 và giấy trả tiền ngày 17/01/2025 giữa ông Nguyễn Văn K và ông Võ Văn N. Tuy nhiên, nội dung trong biên bản thỏa thuận về việc sang nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất ngày 05/10/2024 giữa ông H và ông K do phía ông K giao nộp ngày 20/01/2025 lại thể hiện nội dung ông K nhận chuyển nhượng thửa đất số 18a của ông H với giá 3.800.000.000 đồng (Ba tỷ tám trăm triệu đồng), trong đó: giá trị đất là 1,8 tỷ đồng, giá trị căn nhà và các tài sản trên đất là 2 tỷ đồng. Sau khi nộp các chứng cứ trên cho Tòa án, ông K đã rút đơn khởi kiện và TAND thành phố Đ, tỉnh Bình Phước (nay là TAND khu vực Đ – Đồng Nai) đã ban hành Quyết định đình chỉ vụ án số 08/2025/QĐST–DS ngày 12/02/2025 (BL: 182 - 185).

Ngoài ra, trong quá trình giải quyết vụ án này, vào ngày 07/3/2025, phía ông K có nộp thêm chứng cứ là 01 biên bản thỏa thuận về việc sang nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất giữa ông K và ông H đề ngày 10/10/2024 (BL: 75 – 78). Nội dung trong biên bản thỏa thuận lại thể hiện giá trị chuyển nhượng quyền sử dụng đất ông H chuyển nhượng cho ông K là 2.950.000.000 đồng (Hai tỷ chín trăm năm mươi triệu đồng), trong đó: giá trị chuyển nhượng thửa đất 18a là 950.000.000 đồng (Chín trăm năm mươi triệu đồng), đối với giá trị căn nhà và các tài sản trên đất, giá giữ nguyên 02 tỷ đồng.

Mặt khác, chứng cứ Tòa án sơ thẩm thu thập tại Chi cục Thi hành án Dân sự thành phố Đ (nay là Phòng Thi hành án dân sự khu vực Đ – Đồng Nai) là Biên bản về việc giải quyết việc thi hành án ngày 24/12/2024 (sau thời điểm ông H ký chuyển nhượng thửa đất số 18a cho ông K ngày 16/10/2024) đối với ông Nguyễn Văn K (BL 136) thì nội dung trong biên bản này ông K khai nhận: ông K nhận chuyển nhượng thửa đất 18a và các tài sản trên đất của ông H với giá trị 3.900.000.000 đồng (Ba tỷ chín trăm triệu đồng), ông K đã thanh toán được cho ông H số tiền 1.500.000.000 đồng (Một tỷ năm trăm triệu đồng), số tiền còn nợ lại ông H là 2.400.000.000 đồng (Hai tỷ bốn trăm triệu đồng). Khi nào sang tên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông K thì ông K sẽ thanh toán cho ông H.

[2.2.] Về phương thức thanh toán: Tại biên bản lấy lời khai của phía ông H ngày 07/3/2025 (BL: 55, 56), phía ông H khai nhận: ông H chuyển nhượng cả đất và nhà cho ông K với giá 2.950.000.000 đồng (Hai tỷ chín trăm năm mươi triệu đồng), ông K đã trả cho ông H được số tiền 2.838.000.000 đồng (Hai tỷ, tám trăm ba mươi tám triệu đồng) bằng hình thức trả nợ thay khoản vay của ông H nợ ngân hàng, số tiền còn lại thì các bên tính toán sau.

Trong khi đó, tại biên bản lấy lời khai của phía ông K ngày 07/3/2025 (BL: 64, 65), phía ông K khai nhận: trong tổng số tiền 2.838.000.000 đồng (Hai tỷ, tám

trăm ba mươi tám triệu đồng) ông K đã trả nợ thay cho ông H thì có 950.000.000 đồng (Chín trăm năm mươi triệu đồng) ông K trả tiền nhận sang nhượng riêng thửa đất của ông H, số tiền còn lại 1.888.000.000 đồng (Một tỷ tám trăm tám mươi tám triệu đồng) là tiền ông H còn nợ ông K. Số tiền ông H còn nợ này sẽ được các bên tính toán căn trừ vào giá trị căn nhà 2 tỷ đồng mà các bên thỏa thuận sau khi ông K được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở và sau khi ông K vay vốn Ngân hàng.

Mặt khác, tại Biên bản về việc giải quyết việc thi hành án ngày 24/12/2024 (sau thời điểm ông H ký chuyển nhượng thửa đất số 18a cho ông K ngày 16/10/2024) đối với ông Nguyễn Văn K (BL 136) thì nội dung trong biên bản này chính ông K lại khai nhận: Ông nhận chuyển nhượng thửa đất 18a và các tài sản trên đất của ông H với giá trị 3.900.000.000 đồng (Ba tỷ chín trăm triệu đồng), ông K đã thanh toán được cho ông H số tiền 1.500.000.000 đồng (Một tỷ năm trăm triệu đồng), số tiền còn nợ lại ông H là 2.400.000.000 đồng (Hai tỷ bốn trăm triệu đồng). Khi nào sang tên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông K thì ông K sẽ thanh toán cho ông H.

Như vậy, cùng một nội dung sự việc nhưng qua lời khai của phía ông K và các chứng cứ ông K cung cấp cùng các chứng cứ do Tòa án cấp sơ thẩm thu thập thể hiện có sự mâu thuẫn, không thống nhất với nhau về giá trị chuyển nhượng giữa ông K và ông H và các phương thức thanh toán không nhất quán. Sự thay đổi liên tục về giá trị và cách thức thanh toán thể hiện sự không có thật của giao dịch mua bán, mà chỉ là sự hợp thức hóa nhằm mục đích khác.

[2.3] Về thỏa thuận nghĩa vụ bàn giao tài sản: Tại biên bản thỏa thuận về việc sang nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất đề ngày 10/10/2024 (BL: 75 – 78) giữa ông H và ông K do ông K cung cấp có nội dung: Sau khi ký kết hợp đồng chuyển nhượng thì ông H lập tức bàn giao nhà đất cũng như các tài sản trên đất cho ông K. Mặt khác, tại hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 16/10/2024, tại Điều 3 của Hợp đồng có nội dung: 1. Bên A (ông H) có nghĩa vụ giao thửa đất nêu tại Điều 1 của Hợp đồng này cùng giấy tờ về quyền sử dụng đất cho bên B (ông K); 2. Bên B (ông K) có nghĩa vụ đăng ký quyền sử dụng đất tại cơ quan có thẩm quyền theo quy định của pháp luật.

Tuy nhiên, sau khi ký kết chuyển nhượng thì ông H vẫn là người quản lý, sử dụng thửa đất và căn nhà để ở. Ngoài ra, ông H là người giữ các giấy tờ như Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Như vậy, mặc dù các bên có thỏa thuận nội dung ông H phải giao nhà đất cho ông K như thỏa thuận và như Hợp đồng nhưng thực tế không có việc bàn giao tài sản như các bên cam kết. Sau này, khi thửa đất 18a bị Cơ quan Thi hành án kê biên và có thông báo của Cơ quan Thi hành án thì ông K mới khởi kiện ông H đòi đất và nhà. Điều này cho thấy ý chí thực sự của các bên không phải là chuyển nhượng tài sản.

[2.4] Ngoài ra, chứng cứ Tòa án thu thập tại Chi cục Thi hành án Dân sự thành phố Đ (nay là Phòng Thi hành án dân sự khu vực Đ – Đồng Nai) như Biên bản về việc giải quyết việc thi hành án ngày 17/12/2024 (sau thời điểm ông H ký

chuyển nhượng thửa đất số 18a cho ông K ngày 16/10/2024) đối với ông Hoàng Văn H (BL 133), thì nội dung trong biên bản thể hiện ông H cũng đồng ý chuyển nhượng thửa đất 18a cho bà T và ông D (chồng bà T), ông H chỉ yêu cầu vợ chồng bà T đưa lại số tiền 2,7 tỷ đồng để ông H trả cho người cho vay để đáo hạn. Như vậy, có thể thấy rằng việc ông H đã chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa đất số 18a cho ông K vào ngày 16/10/2024 nhưng ông H vẫn đồng ý chuyển nhượng thửa đất số 18a để trả nợ cho bà T, chứng tỏ việc ông H chuyển nhượng thửa đất số 18a cho ông K là giả tạo, không có thật.

[2.5] Đối với lời khai của người làm chứng ông Võ Văn N đề ngày 04/4/2025 (BL: 216): Xét thấy, việc ông N chuyển số tiền 2.838.000.000 đồng (Hai tỷ, tám trăm ba mươi tám triệu đồng) vào số tài khoản của ông H tại Ngân hàng TMCP T - Chi nhánh Bình Dương vào ngày 15/10/2024 là có thật. Điều này thể hiện qua bản sao kê tài khoản của ông Võ Văn N tại Ngân hàng TMCP K Việt Nam (BL 87), nội dung ghi chuyển khoản cho ông H là “thanh toán tiền đất tiền Thanh”.

Việc ông K và ông H cho rằng ông N chuyển số tiền 2.838.000.000 đồng (Hai tỷ, tám trăm ba mươi tám triệu đồng) vào số tài khoản của Ngân hàng TMCP T - Chi nhánh Bình Dương để trả số tiền nợ của ông H nợ Ngân hàng là không đúng. Bởi, theo lời khai của ông N ngày 04/4/2025 (BL: 216) và bản sao kê tài khoản (BL: 87) của ông Võ Văn N tại Ngân hàng TMCP K Việt Nam thì số tiền 2.838.000.000 đồng (Hai tỷ, tám trăm ba mươi tám triệu đồng) được ông N chuyển vào tài khoản cá nhân của ông H tại Ngân hàng TMCP T - Chi nhánh Bình Dương.

Ngoài ra, việc phía ông K cho rằng ông K nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa đất số 18a của ông H thì ông N có biết sự việc. Tuy nhiên, theo lời khai của ông N, ông N không biết. Sau này, khi việc chuyển nhượng hợp đồng mua bán bị ngăn chặn thì ông N mới biết thông qua ông H và ông K nói cho ông N. Ông N cũng thừa nhận việc ông K nhờ ông N chuyển khoản số tiền 2.838.000.000 đồng (Hai tỷ tám trăm ba mươi tám triệu đồng) cho ông H thì ông N không biết ông H sử dụng vào công việc gì.

Trong quá trình giải quyết vụ án, phía ông N và ông K thừa nhận: trong tổng số tiền 2.838.000.000 đồng (Hai tỷ tám trăm ba mươi tám triệu đồng) ông N chuyển vào tài khoản của ông H thì trong đó có 2.500.000.000 đồng (Hai tỷ năm trăm triệu đồng) là tiền của ông N cho ông K vay mượn (các bên có làm giấy vay tiền đề ngày 14/10/2024 (BL 85), số tiền còn lại 338.000.000 đồng (Ba trăm ba mươi tám triệu đồng) là tiền của ông N đưa cho ông K để chuyển vào tài khoản của ông H. Tuy nhiên, nội dung tại file ghi âm cuộc nói chuyện giữa bà T và ông H (BL 29 - 34) thể hiện nội dung ông H có vay số tiền trên của ông N để trả Ngân hàng lấy sổ ra. Lời nói của ông H thể hiện trong đoạn ghi âm có nội dung: “(1). Nhưng mà cái tiền là anh N ảnh nó đưa thì tại vì là con không vay được ngân hàng vì lý do là con nợ xấu con không vay được ngân hàng nên bây giờ là con bỏ tiền vào con lấy hồ sơ ra để ký cho nhờ thằng Kỳ nó vay dùm con thì bây giờ tòa nó tự tuyên cái hợp đồng đó vô hiệu hóa luôn chứ làm gì mà nó dám chống với cô cháu mình. (2) Đúng rồi, thì con mới nói là giờ ý là vay không được đấy thì chỉ còn chắc là mượn tiền của anh N đút vào để lấy sổ ra thôi”.

Xét thấy, tuy lời khai của ông H qua file ghi âm có sự mâu thuẫn với lời khai của ông K và ông N, nhưng qua nội dung ông N khai nhận và qua nội dung trên, Tòa cấp sơ thẩm xác định: số tiền vay mượn giữa ông N với ông K và ông H là mối quan hệ vay tài sản nhằm mục đích để trả nợ cho khoản vay của ông H tại Ngân hàng chứ không phải nhằm mục đích để ông K nhận chuyển nhượng thửa đất số 18a của ông H là có căn cứ.

Mặc dù Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Hoàng Văn H và ông Nguyễn Văn K là đúng quy định của pháp luật về hình thức và nội dung cũng như các chủ thể tham gia ký kết hợp đồng, và được ký trước thời điểm bà T khởi kiện ông H. Tuy nhiên, trước đó các bên đã có trao đổi về việc chuyển nhượng cho bà T đứng tên để đảm bảo khoản vay của ông H, nhưng sau đó ông H lại chuyển nhượng cho ông K đứng tên để vay lại Ngân hàng cho ông H nên bà T đã có đơn ngăn chặn và đã bị Tòa án ra quyết định áp dụng biện pháp ngăn chặn và được duy trì theo biên bản thỏa thuận tại Tòa án. Mặt khác, tại thời điểm Tòa án áp dụng biện pháp ngăn chặn, hợp đồng chuyển nhượng trên chưa được đăng ký biến động tại cơ quan Nhà nước có thẩm quyền nên hợp đồng nêu trên chưa có hiệu lực pháp luật. Đây cũng là tài sản duy nhất của ông H đảm bảo cho việc trả nợ. Vì vậy, Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà T là có căn cứ.

[3] Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm xác định các chứng cứ do phía ông K giao nộp cho Tòa án gồm: Biên bản thỏa thuận về việc sang nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất ngày 05/10/2024 và ngày 10/10/2024; 01 biên bản bàn giao quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất đề ngày 17/01/2025; 01 Hợp đồng thuê quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất đề ngày 19/01/2025 là để hợp thức hóa cho việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông H và ông K nhằm trốn tránh nghĩa vụ thi hành án cho bà T là có căn cứ.

Trong quá trình giải quyết vụ án tại Tòa án cấp sơ thẩm cũng như tại phiên tòa phúc thẩm, phía bị đơn ông H - người đại diện theo ủy quyền là ông Đỗ Thanh T2 cho rằng đoạn ghi âm mà bà T cung cấp để làm chứng cứ khởi kiện là do bà T nhờ ông H nói nội dung như vậy để cho chồng bà T khởi chửi mắng bà T. Tuy nhiên, bà T không thừa nhận. Mặt khác, phía ông H cũng không có chứng cứ chứng minh cho việc bà T có nhờ ông H nói nội dung như trên. Do đó lời trình bày của phía ông H là không có cơ sở để được chấp nhận.

Trong khi đó, lời khai và các chứng cứ do bà T cung cấp và do Tòa án thu thập phù hợp với tình tiết khách quan của vụ án cũng như nội dung sự việc diễn ra như bà T trình bày.

Tại phiên tòa phúc thẩm, đại diện theo ủy quyền của ông K và ông H yêu cầu nếu Tòa án tuyên vô hiệu thì yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu. Tuy nhiên, tại Tòa án cấp sơ thẩm ông H và ông K không yêu cầu nên Tòa án cấp sơ thẩm không xem xét. Do đó, căn cứ vào phạm vi xét xử phúc thẩm, Hội đồng xét xử không xem xét vấn đề này.

Từ những phân tích, lập luận trên, Hội đồng xét xử cấp phúc thẩm thấy rằng Tòa án cấp sơ thẩm xác định giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông

H và ông K là giao dịch giả tạo, nhằm che giấu một giao dịch khác và trốn tránh nghĩa vụ thi hành án là có căn cứ, phù hợp với các tình tiết khách quan của vụ án. Do đó, kháng cáo của bị đơn ông Hoàng Văn H và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn K không được Hội đồng xét xử chấp nhận, nên cần giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 12/2025/DS-ST ngày 19 tháng 4 năm 2025 của Tòa án nhân dân thành phố Đ, tỉnh Bình Phước (nay là Tòa án nhân dân khu vực Đ – Đồng Nai).

[4] Về án phí:

Án phí dân sự sơ thẩm: Do giữ nguyên Bản án sơ thẩm nên tiền án phí dân sự sơ thẩm cũng được giữ nguyên.

Án phí dân sự phúc thẩm: Do yêu cầu kháng cáo của bị đơn ông Hoàng Văn H và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn K không được chấp nhận nên mỗi người phải chịu 300.000 đồng, được trừ vào số tiền 300.000 đồng ông H, ông K đã nộp tạm ứng theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0000457 và số 0000458 ngày 29 tháng 4 năm 2025 của Chi cục Thi hành án Dân sự thành phố Đ, tỉnh Bình Phước (nay là Phòng Thi hành án dân sự khu vực Đ – Đồng Nai).

[5] Đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai tại phiên tòa là có căn cứ nên được chấp nhận.

[6] Các phần khác của Bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

Không chấp nhận kháng cáo của bị đơn là ông Hoàng Văn H.

Không chấp nhận kháng cáo của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Nguyễn Văn K.

Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 12/2025/DS-ST ngày 19 tháng 4 năm 2025 của Tòa án nhân dân thành phố Đ, tỉnh Bình Phước (nay là Tòa án nhân dân khu vực Đ – Đồng Nai).

Áp dụng các Điều 26, 35, 39, 147, 227, 228, 271 và 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự, các Điều 105, 110, 117, 122, 124 và 131 Bộ luật Dân sự năm 2015.

Áp dụng Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý, sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Trần Thanh T về việc “*Yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu*”.

Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được ký kết giữa ông Hoàng Văn H với ông Nguyễn Văn K đối với thửa đất số 18a, tờ bản đồ số Cụm số hiệu I-32, diện tích 149.7m², địa chỉ thửa đất tại TĐC, xã T, thị xã Đ, tỉnh Bình Phước (nay là phường Đ, tỉnh Đồng Nai) do Văn phòng công chứng Nguyễn Trường Th (nay là Văn phòng Công chứng Nguyễn Văn Đ) chứng nhận ngày 16 tháng 10 năm 2024, số công chứng 006289, quyển số 01/2024 TP/CC-SCC/HĐGD, vô hiệu.

2. Về án phí:

*** Án phí dân sự sơ thẩm:**

- Ông Hoàng Văn H phải chịu 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng).

- Bà Trần Thanh T không phải chịu, hoàn trả cho bà T số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0001829 ngày 10 tháng 01 năm 2025 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Đ, tỉnh Bình Phước (nay là Phòng Thi hành án dân sự khu vực Đ - Đồng Nai).

*** Án phí dân sự phúc thẩm:**

- Ông Hoàng Văn H và ông Nguyễn Văn K mỗi người phải chịu 300.000 đồng, được trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0000457 và số 0000458 ngày 29 tháng 4 năm 2025 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Đ, tỉnh Bình Phước (nay là Phòng Thi hành án dân sự khu vực Đ – Đồng Nai).

Trong trường hợp bản án được thi hành theo Điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án, 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 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 tỉnh Đồng Nai;
- TAND khu vực Đ - Đồng Nai;
- Thi hành án dân sự tỉnh Đồng Nai;
- Các đương sự;
- Lưu: HSVA, TT, Tổ HCTP, Tòa DS.

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

Lê Quang Ninh