

Bản án số: 383/2026/DS-PT
Ngày 29 - 5 - 2026

V/v tranh chấp hợp đồng chuyển
nhượng quyền sử dụng đất và yêu
cầu công nhận quyền sử dụng 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: Bà Đinh Thị Quý Chi

Các Thẩm phán: Bà Đỗ Thị Nhung

Bà Phan Thị Thu Hương

- Thư ký phiên tòa: Bà Lê Thị Khánh Trang – 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 Vũ Thị Hồng Uyên – Kiểm sát viên.

Trong các ngày 26/5/2026 và 29/6/2026, tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Đồng Nai xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 217/2026/TLPT-DS ngày 08/4/2026 về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và yêu cầu công nhận quyền sử dụng đất”. Do có kháng cáo của bị đơn và kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh (nay là thành phố) Đồng Nai đối với Bản án dân sự sơ thẩm số 295/2025/DS-ST ngày 19/9/2025 của Tòa án nhân dân khu vực 1 – Đồng Nai. Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 325/2026/QĐXXST-DS ngày 14/4/2026, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông Dương Văn T, sinh năm 1972 và bà Phạm Thị Q, sinh năm 1973. (vắng mặt)

Người đại diện theo ủy quyền cho ông Dương Văn T: Bà Phạm Thị Q, sinh năm 1973 (có mặt)

Cùng địa chỉ: 15.3 Lô B, chung cư K, C B, phường V (địa chỉ cũ là phường A, quận D), Thành phố Hồ Chí Minh. (Theo giấy ủy quyền số 001635 quyền số 05/2025.TP/CC-SCC/HĐGD ngày 08/5/2025 tại Văn phòng C1).

- Bị đơn:

1. Ông Trần Viết X, sinh năm 1982; Địa chỉ: Số D, Tổ A, khu phố H, phường P (địa chỉ cũ là phường P, thành phố B), tỉnh (nay là thành phố) Đồng Nai. (có mặt)

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho ông X:

+ Ông Nguyễn Huy H, sinh năm 1982; Địa chỉ: D T, phường T (địa chỉ cũ là phường T, quận A), Thành phố Hồ Chí Minh. (vắng mặt)

+ Ông Lê Quang Y – Luật sư thuộc Công ty L1, Đoàn Luật sư thành phố Đ; địa chỉ: E V, phường T, thành phố Đ (có mặt)

2. Bà Phạm Thị Thu H1, sinh năm 1982; Địa chỉ: Số D, Tổ A, khu phố H, phường P (địa chỉ cũ là phường P, thành phố B), tỉnh (nay là thành phố) Đồng Nai. (có mặt)

- Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:

1. Công ty cổ phần P

Người đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Minh H2 - Chức vụ: Chủ tịch Hội đồng quản trị kiêm Giám đốc. (vắng mặt, có đơn xin vắng mặt).

Địa chỉ: 1 tổ A, khu phố B, phường L (địa chỉ cũ là: phường L, thành phố B), tỉnh (nay là thành phố) Đồng Nai.

2. Ngân hàng TMCP Đ

Người đại diện tham gia tố tụng: Ông Lê Văn A – Chức vụ: Phó giám đốc Ngân hàng TMCP Đ - chi nhánh N; Địa chỉ: Lô F, quốc lộ E, khu phố A, phường L, tỉnh (nay là thành phố) Đồng Nai (theo Quyết định ủy quyền tham gia tố tụng số 1179/QĐ-BIDV.NĐN ngày 12/9/2025).

- Người kháng cáo: bị đơn ông Trần Viết X.

- Người kháng nghị: Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân thành phố Đồng Nai.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

** Theo đơn khởi kiện đề ngày 09/3/2022 và đơn thay đổi bổ sung đơn khởi kiện đề ngày 17/4/2025, bản tự khai và tại phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ bà Phạm Thị Q là nguyên đơn đồng thời đại diện theo ủy quyền cho nguyên đơn ông Dương Văn T trình bày:*

Ngày 17/01/2018, vợ chồng ông bà có nhận chuyển nhượng của Công ty Cổ phần P lô đất thuộc dự án Khu dân cư V định cư xã P, thành phố B, tỉnh Đồng Nai. Do vợ chồng ông bà ở thành phố Hồ Chí Minh và điều kiện công việc bận rộn nên việc đi lại gặp nhiều khó khăn. Vì vậy, ông bà có nhờ em gái bà Q là bà Phạm Thị Thu H1 đứng tên mua giúp và làm thủ tục vay ngân hàng cho ông bà. Cụ thể các hợp đồng và thông tin lô đất như sau:

Hai bên kí kết hợp đồng chuyển nhượng như sau:

1. Hợp đồng chuyển nhượng số 121/AHP-2018 ngày 17/01/2018 cho ô đất số 15, Lô L37 tại Dự án Khu dân cư và tái định cư xã P, thành phố B, tỉnh Đồng Nai có diện tích 110m², mục đích sử dụng đất ở.

2. Hợp đồng chuyển nhượng số 122/AHP-2018 ngày 17/01/2018 cho ô đất số 16, Lô L37 tại Dự án Khu dân cư và tái định cư xã P, thành phố B, tỉnh Đồng Nai có diện tích 110m², mục đích sử dụng đất ở.

3. Hợp đồng chuyển nhượng số 123/AHP-2018 ngày 17/01/2018 cho ô đất số 17, Lô L37 tại Dự án Khu dân cư và tái định cư xã P, thành phố B, tỉnh Đồng Nai có diện tích 110m², mục đích sử dụng đất ở.

Tất cả 03 lô đất này ông bà không có đủ tiền trả cho C đầu tư theo tiến độ nên nhờ bà H1 thế chấp vào Ngân hàng TMCP Đ Chi nhánh N để lấy tiền trả cho đợt thanh toán thứ 3 theo hợp đồng. Đến nay, ông bà đã hoàn trả hết tiền vay cho ngân hàng. Tuy nhiên vợ chồng ông bà chỉ mới chỉ nhận được giấy tờ lô đất số 15 (vẫn đứng tên bà Phạm Thị Thu H1); còn lại giấy tờ 02 lô đất 16 và 17 ông bà chưa nhận được do vợ chồng bà H1, ông X không đến ngân hàng làm thủ tục lấy giấy tờ.

Vì lý do vợ chồng bà H1 xảy ra mâu thuẫn có thể dẫn đến ly hôn nên ông X mới không đồng ý trả đất cho ông bà nhưng 03 lô đất trên do ông bà bỏ tiền ra mua nên thuộc quyền sử dụng của vợ chồng ông bà, bà H1 chỉ là người đứng ra mua giúp. Dù là ngày 08/01/2022, vợ chồng bà H1 đã bàn bạc và tự nguyện ký giấy xác nhận phần đất thuộc quyền sử dụng của ông bà và cam kết làm thủ tục sang tên cho ông bà, trong bản cam kết còn có sự làm chứng và chứng kiến sự việc này của ông Trần Hoàng T1 (bạn thân của ông X) và ông Trần Viết T2 (em ruột ông X). Nhưng, hiện nay chỉ bà H1 chấp nhận tiến hành làm thủ tục sang tên cho ông bà còn ông X không chấp nhận vì cho rằng phần đất trên là tài sản của ông X, bà H1.

Nhận thấy việc ông Trần Viết X cho rằng các lô đất trên là tài sản của ông bà là không đúng thực tế vụ việc. Vì vậy, ông T-bà Q làm đơn khởi kiện yêu cầu: Công nhận các ô đất 15, 16, 17 Lô số 37 Dự án Khu dân cư và T3 định cư xã P, thành phố B, tỉnh Đồng Nai thuộc quyền sử dụng của ông bà và buộc ông Trần Viết X và bà Phạm Thị Thu H1 phải làm thủ tục sang tên các ô đất cho ông T -bà Q. Vụ án đã được Tòa án thụ lý giải quyết ngày 01/6/2022. Ngày 17/4/2025, ông bà đã làm đơn khởi kiện sửa đổi, bổ sung xác định lại yêu cầu khởi kiện.

Nay, ông bà đề nghị Tòa án xem xét giải quyết những yêu cầu sau:

- Công nhận các ô đất 15, 16, 17 Lô số 37 Dự án Khu dân cư và T3 định cư xã P, thành phố B, tỉnh Đồng Nai thuộc quyền sử dụng của vợ chồng ông bà.

- Đề nghị tòa tuyên hủy 03 hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 121/AHP-2018 ngày 17/01/2018 cho ô đất số 15, Lô L37; hợp đồng số 122/AHP-2018 ngày 17/01/2018 cho ô đất số 16, Lô L37 và hợp đồng số 123/AHP-2018 ngày 17/01/2018 cho ô đất số 17, Lô L37 giữa bà Phạm Thị Thu H1 và Công ty Cổ phần P.

** Theo bản tự khai quá trình giải quyết vụ án và tại phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ bị đơn ông Trần Viết X trình bày:*

Ông X cho rằng diện tích đất thuộc Lô 37 gồm (các ô số 15, 16, 17) tọa lạc tại dự án Khu dân cư V phường P, thành phố B, tỉnh Đồng Nai là tài sản chung vợ chồng ông và bà Phạm Thị Thu H1. Tài sản này có nguồn gốc do ông X và bà Phạm Thị Thu H1 nhận chuyển nhượng của Công ty cổ phần P. Khi nhận chuyển nhượng đất hai bên có lập hợp đồng cụ thể:

- Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 121/AHP-2018 ngày 17/01/2018 giữa Công ty cổ phần P và bà Phạm Thị Thu H1 đối với ô đất số 15 thuộc lô L37 diện tích đất 110m² trị giá 660.000.000đ (Sáu trăm sáu mươi triệu đồng).

- Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 122/AHP-2018 ngày 17/01/2018 giữa Công ty cổ phần P và bà Phạm Thị Thu H1 đối với ô đất số 16 thuộc lô L37 diện tích đất 110m² trị giá 660.000.000đ (Sáu trăm sáu mươi triệu đồng).

- Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 123/AHP-2018 ngày 17/01/2018 giữa Công ty cổ phần P và bà Phạm Thị Thu H1 đối với ô đất số 15 thuộc lô L37 diện tích đất 110m² trị giá 660.000.000đ (Sáu trăm sáu mươi triệu đồng).

Thực hiện hợp đồng, theo thỏa thuận mỗi hợp đồng nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất được thanh toán làm 04 đợt. Ngày 03/4/2019 ông và bà Phạm Thị Thu H1 đã dùng tài sản chung là diện tích đất 231,3m² thuộc thửa số 243, tờ bản đồ 67 tọa lạc tại xã P, Thành phố B (Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CA226071 ngày 14/5/2015 do Sở tài nguyên và môi trường tỉnh Đ cấp cho ông Trần Viết X và bà Phạm Thị Thu H1) thế chấp vay tiền tại Ngân hàng thương mại cổ phần Đ – Chi nhánh N để thanh toán tiền nhận chuyển nhượng đất với Công ty cổ phần P.

Đồng thời, ông và bà Phạm Thị Thu H1 còn dùng tài sản là 03 ô đất 15, 16, 17 thuộc lô L37 tọa lạc tại Khu dân cư, tái định cư phường P, thành phố B là tài sản chung vợ chồng để thế chấp tiếp cho Ngân hàng thương mại cổ phần Đ – Chi nhánh N. Tài sản này không phải của ông Dương Văn T và bà Phạm Thị Q.

Theo ông Dương Văn T và bà Phạm Thị Q cho rằng, ba ô đất nêu trên là tài sản của ông T và bà Q đã nhờ bà Phạm Thị Thu H1 (là em ruột bà Phạm Thị Q) đứng tên nhận chuyển nhượng giúp và đứng tên thế chấp để vay tiền Ngân hàng Đ nộp tiền đất theo tiến độ cho Công ty cổ phần P là không đúng. 03 ô đất 15, 16, 17 thuộc lô L37 là tài sản do ông X và bà Phạm Thị Thu H1 đã thế chấp tài sản để nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của Công ty cổ phần P ngày 17/01/2018, không liên quan gì đến vợ chồng ông Dương Văn T và bà Phạm Thị Q.

Nay, ông Dương Văn T và bà Phạm Thị Q khởi kiện bổ sung, đề nghị Tòa án giải quyết công nhận các ô đất 15, 16, 17 Lô L37 tọa lạc tại Khu dân cư và tái định cư phường P, Thành phố B là tài sản của ông T, bà Q; Tuyên hủy 03 hợp đồng chuyển nhượng số 121/AHP-2018 ngày 17/01/2018 đối với ô đất số 15 – Lô 37; hợp đồng số 122/AHP-2018 ngày 17/01/2018 đối với ô đất số 16 – Lô 37; hợp đồng số 123/AHP-2018 ngày 17/01/2018 đối với ô đất số 17 - Lô 37 giữa bà Phạm

Thị Thu H1 và Công ty cổ phần P. Yêu cầu khởi kiện bổ sung của ông Dương Văn T và bà Phạm Thị Q là không có căn cứ pháp luật. Ông X không đồng ý, vì ba ô đất 15, 16, 17 thuộc Lô L không phải là tài sản của ông Dương Văn T và bà Phạm Thị Q nên ông T, bà Q không có quyền khởi kiện và cũng không có quyền yêu cầu hủy hợp đồng nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của ông và bà Phạm Thị Thu H1 đã nhận chuyển nhượng của Công ty cổ phần P ngày 17/01/2018. Tôi đề nghị Tòa án đình chỉ giải quyết vụ án vì nguyên đơn không có quyền khởi kiện theo quy định tại điểm g khoản 1 Điều 217 Bộ luật tố tụng dân sự.

** Theo bản tự khai quá trình giải quyết vụ án và tại phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ bị đơn bà Phạm Thị Thu H1 trình bày:*

Vào ngày 17/01/2018, anh chị của bà là Dương Văn T (anh rể) và bà Phạm Thị Q (chị gái) có nhờ bà đứng tên mua giúp 03 lô đất gồm ô đất số 15+16+17, Lô L37 của Công ty Cổ phần P thuộc dự án Khu dân cư V định cư xã P, thành phố B, tỉnh Đồng Nai. Do ông T bà Q ở xa và tin tưởng bà là em gái ruột của chị Q nên nhờ bà đứng tên giúp. Hơn nữa, bà H1 lại sinh sống ở gần dự án và dễ dàng làm tất cả thủ tục vay ngân hàng giúp anh chị (bà có vay ngân hàng giúp cho anh chị khi mua 03 lô đất này do Công ty P hỗ trợ cho vay thông qua Ngân hàng B và trả theo tiến độ). Trước khi đứng tên giúp anh chị để vay ngân hàng, bà H1 đã có trình bày với chồng là ông Trần Viết X và được sự đồng thuận của ông X. Tất cả số tiền chi trả cho 03 lô đất này theo từng giai đoạn và cho đến khi kết thúc đều là tiền của gia đình ông T bà Q. Thời điểm giao dịch đầu tiên thì bà Q thanh toán bằng tiền mặt tại Công ty cổ phần P có địa chỉ tại khu phố B, phường L, thành phố B, tỉnh Đồng Nai.

Ông T bà Q đã thanh toán toàn bộ số tiền nợ còn lại tại Ngân hàng B chi nhánh N. Vì bà Q ở S nên tiền trả ngân hàng hằng tháng thì mỗi lần xuống thăm mẹ của bà ở phường P, B, Đồng Nai thì bà Q đưa cho bà bằng tiền mặt. Ngoài ra, bà Q có chuyển tiền vào ngày 02/04/2021 số tiền là 200.000.000đ (Hai trăm triệu đồng chẵn) và thanh toán đợt cuối vào ngày 28/02/2022 số tiền là 528.000.000đ (Năm trăm hai mươi tám triệu đồng chẵn) để bà thanh toán hết số nợ của ngân hàng B.

Đến ngày 08/01/2022, vợ chồng bà đã làm bản cam kết xác nhận 03 lô đất này không phải của vợ chồng và đồng thuận trả đất lại cho ông T bà Q. Bằng chứng là anh X đã đồng ý sang tên 3 (ba) lô đất trích xuất từ camera vào ngày 08/01/2022 có sự làm chứng của ông Trần Hoàng T1 (bạn thân của ông X) và Trần Viết T2 (em ruột ông X).

Sau khi làm bản cam kết, ông X đã thay đổi không chịu thực hiện những gì đã đề cập trong bản cam kết và nói sai sự thật. Nhiều lần ông X bàn với bà là bán một lô đất rồi trả phần nợ còn lại ở ngân hàng của 03 lô đất L37 (15+16+17) để xem như mình có góp vào 3 lô đất của anh chị và ông X không đồng ý trả lại 03 lô đất cho ông T bà Q nhưng bà không đồng ý hành động đó vì bà nhận thấy hành động này là tham lam, là không có đạo đức nên không thực hiện.

Do ông X thường xuyên đánh bài, đi qua đêm, gây ra nợ nần dẫn đến tình cảm vợ chồng bị sút mẻ cũng vì lý do này nên có ý định không muốn trả đất cho anh chị của bà và vào ngày 28/09/2022 ông X đã làm đơn khởi kiện ly hôn và phân chia tài sản với bà tại Tòa án thành phố B.

Nay, bà xác nhận 03 lô đất này không thuộc sở hữu của vợ chồng bà mà là tài sản của gia đình ông Dương Văn T và bà Phạm Thị Q. Bà đồng ý theo yêu cầu của nguyên đơn là đề nghị tòa tuyên hủy 03 hợp đồng chuyển nhượng số 121/AHP-2018 ngày 17/01/2018 cho ô đất số 15, Lô L37; hợp đồng số 122/AHP-2018 ngày 17/01/2018 cho ô đất số 16, Lô L37 và hợp đồng số 123/AHP-2018 cho ô đất số 17, Lô L37 giữa tôi và Công ty Cổ phần P và công nhận các ô đất 15, 16, 17 Lô số 37 Dự án Khu dân cư và T3 định cư xã P, thành phố B, tỉnh Đồng Nai thuộc quyền sử dụng của vợ chồng ông T bà Q.

** Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan Công ty cổ phần P: Quá trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan Công ty cổ phần P không có mặt theo giấy triệu tập của Tòa án và sau khi Tòa án ban hành quyết định đưa vụ án ra xét xử thì Công ty cổ phần P nộp đơn xin xét xử vắng mặt kèm theo 03 bản sao hợp đồng góp vốn.*

** Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan Ngân hàng TMCP Đ do người đại diện theo ủy quyền trình bày tại phiên tòa: Ông Trần Viết X và bà Phạm Thị Thu H1 có vay của ngân hàng TMCP Đ chi nhánh N theo Hợp đồng tín dụng số 142/2018/7729184/HĐTD ngày 09/8/2018 và Hợp đồng tín dụng số 68/2019/7729184/HĐTD ngày 03/4/2019.*

Đối với Hợp đồng tín dụng số 142/2018/7729184/HĐTD ngày 09/8/2018 ông X bà H1 vay 1.320.000.000 đồng để thanh toán chuyển nhượng 04 quyền sử dụng đất tại dự án khu dân cư và tái định cư xã P, B, Đồng Nai. Thế chấp 04 hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 224/AHP-2018 ký kết ngày 20/01/2018 là lô đất L46-01, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 121/AHP-2018 ngày 17/01/2018 là lô đất L37 – 15, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 122/AHP-2018 ngày 17/01/2018 là lô đất L37 – 16; hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 123/AHP-2018 ngày 17/01/2018 là lô đất L37 – 17 giữa bà Phạm Thị Thu H1 và Công ty cổ phần P. Đối với khoản tiền này thì bà H1 đã thanh toán đầy đủ cho Ngân hàng nên nay ông X và bà H1 không còn nợ của ngân hàng khoản tiền vay này.

Đối với Hợp đồng tín dụng số 68/2019/7729184/HĐTD ngày 03/4/2019 ông X bà H1 vay 700.000.000 đồng để thanh toán tiền chuyển nhượng đất tại xã P, B, Đồng Nai. Thế chấp quyền sử dụng đất tại xã P, B, Đồng Nai theo Quyền sử dụng đất tại xã P, B, Đồng Nai theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CA 226071, số vào sổ cấp giấy chứng nhận CS 14732 do Sở tài nguyên và môi trường tỉnh Đ cấp ngày 14/05/2015. Đối với khoản vay này ông X và H1 còn nợ ngân hàng đến ngày 14/9/2025 là nợ gốc 456.800.000 đồng và lãi là 52.226.332 đồng, phí phạt trả chậm là 1.358.124 đồng.

Do ông X và bà H1 còn nợ của Ngân hàng chưa thanh toán hết nên Ngân hàng còn giữ lại của ông X và bà H1 01 bất động sản theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CA 226071, số vào sổ cấp giấy chứng nhận CS 14732 do Sở tài nguyên và môi trường tỉnh Đ cấp ngày 14/05/2015 và 02 quyền tài sản là phát sinh từ hợp đồng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 122/AHP-2018 ngày 17/01/2018 là lô đất L37 – 16; hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 123/AHP-2018 ngày 17/01/2018 là lô đất L37 – 17 giữa bà Phạm Thị Thu H1 và Công ty cổ phần P. Ngân hàng đã khởi kiện yêu cầu độc lập buộc ông X và bà H1 trả số tiền gốc và lãi cho ngân hàng theo Hợp đồng tín dụng số 68/2019/7729184/HĐTD ngày 03/4/2019 trong vụ án ly hôn giữa ông X và bà H1.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 295/2025/DS-ST ngày 19/9/2025 của Tòa án nhân dân khu vực 1 – Đồng Nai đã quyết định:

Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Dương Văn T và bà Phạm Thị Q1 đối với ông Trần Viết X và bà Phạm Thu H1.

- Tuyên bố 03 Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 121/AHP-2018, số 122/AHP-2018, số 123/AHP-2018 cùng ngày 17/01/2018 được ký kết giữa bà Phạm Thị Thu H1 và Công ty Cổ phần P vô hiệu.

- Xác định ông Dương Văn T và bà Phạm Thị Q là người có quyền, lợi ích hợp pháp trong việc nhận chuyển nhượng các ô đất 15, 16, 17 Lô số 37 Dự án Khu dân cư và T3 định cư xã P, thành phố B, tỉnh Đồng Nai (tương ứng với thửa đất số 919 tờ bản đồ số 88 địa chỉ tại phường P được Ủy ban nhân dân tỉnh Đ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ cấp GCN: CT 46955 ngày 10/12/2019 cho Công ty Cổ phần P; thửa đất số 920 tờ bản đồ số 88 địa chỉ tại phường P được Ủy ban nhân dân tỉnh Đ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ cấp GCN: CT 46954 ngày 10/12/2019 cho Công ty Cổ phần P; thửa đất số 920 tờ bản đồ số 88 địa chỉ tại phường P được Ủy ban nhân dân tỉnh Đ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ cấp GCN: CT 46953 ngày 10/12/2019 cho Công ty Cổ phần P) giữa Công ty Cổ phần P và bà Phạm Thị Thu H1.

- Công ty Cổ phần P có trách nhiệm thực hiện việc ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với ông Dương Văn T và bà Phạm Thị Q theo đúng quy định của pháp luật.

Ngoài ra, Bản án sơ thẩm còn tuyên nghĩa vụ chịu án phí, nghĩa vụ thi hành án và quyền kháng cáo của các đương sự.

Ngày 22/9/2025, bị đơn ông X có đơn kháng cáo, đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm hủy và đình chỉ giải quyết vụ án do nguyên đơn không có quyền khởi kiện.

Ngày 15/10/2025, Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân thành phố Đồng Nai ban hành Quyết định kháng nghị phúc thẩm số 133/QĐ-VKS-DS kháng nghị Bản án sơ thẩm (sau đây gọi tắt là: kháng nghị), đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm hủy toàn bộ Bản án sơ thẩm, giao hồ sơ về cho Tòa án nhân dân khu vực 1 – Đồng Nai để giải quyết lại theo thủ tục sơ thẩm, thu thập thêm chứng cứ nhằm xác định: có hay không việc trước khi bà H1 ký hợp đồng chuyển nhượng đất với công ty P

thì bà Q là người chuyển 792 triệu cho công ty thông qua ông Lê Văn L; có hay không việc bà Q là người ban đầu ký hợp đồng sau đó chịu phạt 10 triệu đồng để được chuyển sang cho bà H1 đứng tên người nhận chuyển nhượng và nhập vụ án này vào chung với vụ án “Tranh chấp về ly hôn, chia tài sản chung” giữa ông X và bà H1 do Tòa án nhân dân khu vực 1 – Đồng Nai đang giải quyết.

* Tại phiên tòa:

- Ông X giữ nguyên nội dung kháng cáo.

- Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông X đề nghị Hội đồng xét xử hủy Bản án sơ thẩm để thu thập chứng cứ làm rõ: giao dịch chuyển tiền nhận chuyển nhượng ban đầu với ông L, ông T2; đưa ông D vào tham gia tố tụng với tư cách người làm chứng do ông D chứng kiến và giữ bản cam kết ngày 31/3/2024; ngân hàng vẫn xác định có 04 hợp đồng thế chấp, nếu tuyên 03 lô đất thuộc quyền của ông T, bà Q sẽ dẫn tới việc không thể có căn cứ thu hồi nợ cho ngân hàng khi chưa xác định được nghĩa vụ của các bên và cần nhập vào vụ án “Tranh chấp về ly hôn, chia tài sản chung” giữa ông X và bà H1 để giải quyết.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Đồng Nai giữ nguyên nội dung kháng nghị và đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 3 Điều 308, Điều 310 của Bộ luật tố tụng dân sự hủy toàn bộ bản án, giao về cho Tòa án nhân dân khu vực 1 – Đồng Nai để thu thập thêm chứng cứ và nhập chung với vụ án “Tranh chấp về ly hôn, chia tài sản chung” giữa ông X và bà H1 để giải quyết.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được xem xét công khai tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

Về tố tụng:

Đơn kháng cáo của ông Trần Viết X và Quyết định kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân thành phố Đồng Nai làm trong thời hạn luật định, có nội dung, hình thức phù hợp với quy định tại các điều 271, 272, 273, 278, 279, 280 của Bộ luật tố tụng dân sự nên đủ điều kiện xét xử theo trình tự phúc thẩm.

Về nội dung: xét kháng cáo của ông X và kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân thành phố Đồng Nai, thấy rằng Tòa án cấp sơ thẩm có những thiếu sót trong thu thập chứng cứ mà cấp phúc thẩm không thể khắc phục ngay tại phiên tòa được, cụ thể:

Nguyên đơn ông T, bà Q cho rằng căn cứ để ông bà khởi kiện yêu cầu Tòa tuyên bố các hợp đồng CNQSDĐ số 121/AHP-2018, 122/AHP-2018, 123/AHP-2018 được ký kết ngày 17/01/2018 giữa bị đơn bà H1 với Công ty P đối với các ô đất số 15, 16, 17 thuộc Lô 37 tại Dự án Khu dân cư và tái định cư xã P vô hiệu và yêu cầu Tòa công nhận các ô đất trên là tài sản của ông T, bà Q vì các lý do: thứ nhất, ông bà nhận chuyển nhượng các ô đất trên nhằm mục đích đầu tư, sinh lời nên ban đầu bà Q là người trực tiếp ký kết hợp đồng với công ty, sau khi ký

xong thấy rằng do bà Q ở xa mà vợ chồng bà H1 ông X thì ở gần đất nên bà Q nhờ bà H1 (em gái bà Q) đứng tên người nhận chuyển nhượng và đứng tên người vay tiền của ngân hàng để lấy tiền thanh toán cho việc chuyển nhượng dùm để tiện giao dịch. Việc thay đổi từ bà Q sang bà H1 được công ty P đồng ý nhưng khi đó bà Q phải chịu phạt 10 triệu đồng thì bà H1 mới được đứng tên thay; thứ hai, việc thanh toán các khoản tiền gốc và lãi cho ngân hàng đều do bà Q gửi tiền cho bà H1 thanh toán với ngân hàng.

Tại Biên bản làm việc ngày 09/5/2025 (Bút lục số 272, 273) và tại phiên tòa, bà Phạm Thị Q trình bày: "*Ngày 17/01/2018, Tôi Phạm Thị Q và Công ty cổ phần P có ký 03 hợp đồng góp vốn đối với 3 ô đất số 15,16,17 của lô 37, thông qua ông Lê Văn L giới thiệu (địa chỉ ông L hiện tại đang ở khu phố H, phường P, thành phố B, tỉnh Đồng Nai; số điện thoại: 0988.176.707) và có sự chứng kiến của ông Hoàng Trọng T4 (địa chỉ hiện tại đang ở khu phố H, phường P, thành phố B, tỉnh Đồng Nai; số điện thoại: 0913.732.991). Tôi thanh toán tiền đợt 1 tổng số tiền 792.000.000 đồng, đưa trực tiếp bằng tiền mặt cho ông L, ông L chuyển khoản cho công ty P, việc ký kết hợp đồng tại trụ sở Công ty P. Tại thời điểm đó, tôi và bà H1 có mặt tại công ty P, theo hợp đồng diện tích đất trên là 6.000.000 đồng/m², nhưng trên thực tế thỏa thuận miệng với nhau là 8.000.000 đồng/m². Do không đủ tiền trả nên tôi và bà H1 thỏa thuận với nhau sẽ để bà H1 đứng tên 3 lô đất để làm thủ tục vay ngân hàng cho thuận tiện. Việc hủy và chuyển tên từ tôi Q sang bà H1, công ty P thu 10.000.000 đồng tiền phí, trả trực tiếp bằng tiền mặt và tiến hành ký 03 hợp đồng góp vốn và 03 hợp đồng chuyển nhượng cho bà H1, tại cùng thời điểm trên không có mặt ông T và ông X". Tại phiên tòa, ông X thì cho rằng, ban đầu ông mới là người giao cho ông L số tiền 40.000.000 đồng để ông L chuyển cho công ty P mua 03 ô đất trên. Nhưng, mâu thuẫn này chưa được làm rõ. Việc thu thập chứng cứ từ ông Lê Văn L và Công ty P nhằm làm rõ: để mua 03 ô đất 15, 16, 17 thì ban đầu có phải bà Q là người giao số tiền 792.000.000 đồng cho ông L để ông L chuyển cho công ty hay ông X là người ban đầu giao cho ông L số tiền 40.000.000 đồng để ông L chuyển cho công ty; làm rõ có việc ban đầu bà Q là người đứng tên người nhận chuyển nhượng trên các hợp đồng chuyển nhượng sau đó phải chịu phạt 10 triệu đồng cho công ty P để bà H1 được đứng tên dùm bà Q hay không; thu thập lời khai của người làm chứng là ông Hoàng Trọng T4 để làm rõ trình bày của bà Q theo nội dung lời khai của bà Q như đã trích dẫn trên. Trong trường hợp lời khai của các đương sự trên có mâu thuẫn thì cần cho đối chất. Việc thu thập chứng cứ về những nội dung vừa phân tích là nhằm củng cố căn cứ vững chắc cho việc khẳng định yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có căn cứ hay không có căn cứ.*

Hồ sơ vụ án thể hiện có 02 văn bản: một giấy biên nhận đề ngày 31/3/2024 có nội dung bà H1 và ông X thỏa thuận: 03 lô đất 15, 16, 17 là tài sản chung của vợ chồng; bà H1 lấy 01 lô số 16, ông X lấy lô 17 còn 01 lô bà H1 chịu trách nhiệm trả nợ. Giấy biên nhận này có chữ ký xác nhận của bà H1. Văn bản thứ hai là Giấy cam kết lập ngày 08/01/2022 có nội dung ông X bà H1 đồng ý trả lại cho ông T 03 lô đất 15, 16, 17 vì đây là tài sản của ông T. Văn bản này có cả bà H1, ông X và hai người làm chứng là ông T1, ông T4 ký xác nhận. Tại phiên tòa phúc thẩm,

bà H1 cho rằng việc bà thỏa thuận những nội dung ghi trong bản cam kết ngày 31/3/2024 là nhằm nhất trí chia một phần tài sản trong 03 ô đất này cho ông X để ông X rút đơn yêu cầu xử lý hình sự đối với anh trai bà (anh A), nhưng khi viết xong thì ông X không đồng ý. Còn ông X thì cho rằng, ngày 31/3/2024 bà H1 nhờ một người tên ông Trần Trung D đứng ra làm trung gian hòa giải cho vợ chồng khi vợ chồng ông tranh chấp ly hôn; hiện ông D là người giữ bản gốc giấy cam kết ngày 31/3/2024, ông X chỉ có hình ảnh giấy do ông có chụp hình lại thời điểm viết xong giấy. Do đó, cũng cần thu thập lời khai từ ông Trần Trung D để làm rõ có hay không việc ông D tham gia làm trung gian hòa giải, chứng kiến việc ông X và bà H1 viết bản thỏa thuận ngày 31/3/2024 hay không; hiện ông D có giữ bản gốc giấy này hay không, nếu có thì yêu cầu ông D cung cấp.

Về giao dịch thế chấp liên quan đến các ô đất đang tranh chấp: tại phiên tòa phúc thẩm, bà Q và đại diện ngân hàng B cho rằng hiện nay 02 ô đất số 16 và 17 vẫn đang là tài sản được ông X, bà H1 thế chấp cho ngân hàng để bảo đảm cho khoản nợ mà ông X, bà H1 đã vay ngân hàng hiện chưa trả xong. Nhưng, bà H1 thì cho rằng bà không đồng ý việc ngân hàng cho rằng 02 ô đất này đang là tài sản thế chấp để bảo đảm cho khoản nợ trên của bà và ông X. Hội đồng xét xử thấy rằng, vào ngày 02/12/2024, Tòa án nhân dân thành phố Biên Hòa (nay là Tòa án nhân dân khu vực 1 – Đồng Nai) thụ lý vụ án “Tranh chấp hợp đồng tín dụng” (theo Thông báo thụ lý số 1150/2024/TLST-DS) giữa nguyên đơn là ngân hàng B với bị đơn là ông X bà H1, trong đó tài sản thế chấp để bảo đảm cho khoản tiền vay liên quan đến 03 ô đất đang tranh chấp trong vụ án này. Ngày 31/12/2025, vụ án “Tranh chấp hợp đồng tín dụng” đã được Tòa án nhân dân khu vực 1 nhập với vụ án “Tranh chấp ly hôn và chia tài sản chung” giữa ông X và bà H1 (theo Thông báo thụ lý số 2557/2022/TLST-HNGĐ ngày 12/10/2022) thành vụ án “Tranh chấp ly hôn và chia tài sản chung” (theo Quyết định nhập vụ án số 2311/2024/QĐST-DS ngày 31/12/2025). Do đó, việc giải quyết quan hệ “tranh chấp hợp đồng tín dụng” trong vụ án hôn nhân gia đình trên và việc giải quyết vụ án này cần được giải quyết chung trong một vụ án để bảo đảm cho việc xem xét, xử lý các ô đất này cũng như quyền và lợi ích hợp pháp của các đương sự được xem xét một cách toàn diện, đảm bảo việc thi hành án sau này.

Ngoài ra, cũng cần yêu cầu công ty P trình bày ý kiến đối với các khoản tiền mà công ty đã nhận; ý kiến của công ty trong trường hợp Tòa tuyên các hợp đồng chuyển nhượng giữa công ty với bà H1 vô hiệu và ý kiến trong trường hợp Tòa công nhận các ô đất 15, 16, 17 cho ông T, bà Q.

Từ những phân tích trên, Hội đồng xét xử thấy cần hủy Bản án sơ thẩm, giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân khu vực 1 – Đồng Nai để giải quyết lại theo thủ tục sơ thẩm và nhập vụ án để giải quyết về những nội dung như đã phân tích ở trên. Do ông T, bà Q liên quan đến các thửa đất tranh chấp nên ông T bà Q có quyền khởi kiện vụ án. Việc ông X yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm hủy Bản án sơ thẩm và đình chỉ giải quyết vì cho rằng ông T, bà Q không có quyền khởi kiện là không đúng nhưng do Hội đồng xét xử quyết định hủy án nên kháng cáo của ông X được chấp nhận một phần. Kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân là có căn cứ được chấp nhận.

Về chi phí tố tụng và án phí dân sự sơ thẩm: sẽ được xem xét, xử lý khi vụ án được giải quyết lại.

Án phí dân sự phúc thẩm: ông X không phải chịu.

Quan điểm của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông X và quan điểm của đại diện Viện Kiểm sát nhân dân thành phố Đồng Nai là có căn cứ nên được chấp nhận.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 3 Điều 308, Điều 310 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Chấp nhận kháng cáo của bị đơn ông Trần Viết X;

Chấp nhận Quyết định kháng nghị phúc thẩm số 133/QĐ-VKS-DS, ngày 15/10/2025 của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân thành phố Đồng Nai;

Hủy Bản án dân sự sơ thẩm số 295/2025/DS-ST ngày 19 tháng 9 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực 1 - Đồng Nai; giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân khu vực 1 – Đồng Nai để giải quyết lại theo thủ tục sơ thẩm và nhập chung với vụ án “Tranh chấp ly hôn và chia tài sản chung” giữa nguyên đơn ông Trần Viết X và bị đơn bà Phạm Thị Thu H1 mà Tòa án nhân dân khu vực 1 – Đồng Nai đang thụ lý, giải quyết (theo Thông báo thụ lý số 2557/2022/TLST-HNGĐ ngày 12/10/2022) và Quyết định nhập vụ án số 2311/2024/QĐST-DS ngày 31/12/2025).

Án phí dân sự sơ thẩm và chi phí tố tụng: sẽ được xem xét khi vụ án được giải quyết lại.

Án phí dân sự phúc thẩm: Ông Trần Viết X không phải chịu. Hoàn trả cho ông Trần Viết X số tiền 300.000 (ba trăm nghìn) đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0002296 ngày 06 tháng 10 năm 2025 của Thi hành án dân sự tỉnh Đ (nay là Thi hành án dân sự thành phố Đ).

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

Nơi nhận:

- VKSND thành phố Đồng Nai;
- TAND khu vực 1 - Đồng Nai;
- Phòng THADS khu vực 1 - Đồng Nai;
- Những người tham gia tố tụng;
- Lưu: hồ sơ vụ án, TDS, HCTP.

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

Đinh Thị Quý Chi