

Bản án số: 68/2026/DS-PT

Ngày 23 - 01 - 2026

V/v tranh chấp hợp đồng chuyển
nhượng quyền sử dụng đất

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH ĐỒNG NAI

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Đinh Thị Quý Chi

Các Thẩm phán: Ông Phạm Tiến Hiệp

Bà Nguyễn Thị Nga

- Thư ký phiên tòa: Bà Lê Thị Kim Anh – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai tham gia phiên toà: Bà Lê Huyền Kim - Kiểm sát viên.

Ngày 23 tháng 01 năm 2026, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 785/2025/TLST-DS, ngày 18 tháng 12 năm 2025 về “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”. Do Bản án dân sự sơ thẩm số 35/2025/DS-ST ngày 14/10/2025 của Tòa án nhân dân khu vực 13 – Đồng Nai bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 748/2025/QĐXXPT-DS, ngày 30 tháng 12 năm 2025, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông Tạ Văn H, sinh năm 1982; nơi cư trú: thôn D, xã Đ, tỉnh Đồng Nai. (có mặt)

2. Bị đơn:

- Bà Phạm Thị Xuân N, sinh năm 1987; nơi cư trú: thôn K, xã P, tỉnh Đồng Nai. (vắng mặt)

Người đại diện theo ủy quyền: Bà Phạm Thị Thanh V, sinh năm 1976; địa chỉ: B Lô H, phường T, Thành phố Hồ Chí Minh. (có mặt)

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bà N: bà Võ Thanh T, sinh năm 1976; địa chỉ: Số B, đường H, khu V, phường H, thành phố Cần Thơ (có mặt)

- Ông Vương Khả H1, sinh năm 1983; nơi cư trú: ấp C, phường B, tỉnh Đồng Nai.
(có mặt)

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

- Sở Nông nghiệp và Môi trường tỉnh Đ

Người đại diện theo uỷ quyền tham gia tố tụng: Ông Lê Hồng H2, chức vụ: Phó giám đốc Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đ – chi nhánh B (vắng mặt, có đơn đề nghị giải quyết vắng mặt)

- Ông Mai Thanh T1, sinh năm 1982 (vắng mặt)

- Bà Trần Thị S, sinh năm 1987 (vắng mặt)

Nơi cư trú: thôn T, xã P, tỉnh Đồng Nai

- Bà Dương Thị H3, sinh năm 1983; nơi cư trú: ấp C, phường B, tỉnh Đồng Nai

- Ông Đặng Văn H4, sinh năm 1983; nơi cư trú: thôn D, xã Đ, tỉnh Đồng Nai. (vắng mặt, uỷ quyền cho ông Tạ Văn H)

- Văn phòng C; trụ sở: thôn K, xã P, tỉnh Đồng Nai.

Người đại diện theo pháp luật: ông Ngọc Văn H5 – Trưởng Văn phòng (vắng mặt)

4. Người làm chứng:

- Bà Nguyễn Thị Kim L, sinh năm 1999; nơi cư trú: thôn Đ, xã P, tỉnh Đồng Nai.
(vắng mặt)

- Bà Ngô Thị N1, sinh năm 1992; nơi cư trú: khu phố E, phường P, tỉnh Đồng Nai.
(vắng mặt)

5. Người kháng cáo: Bị đơn bà Phạm Thị Xuân N.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Nguyên đơn ông Tạ Văn H trình bày:

Do có người giới thiệu là bà Ngô Thị N1 nên vào tháng 4/2022, ông H thỏa thuận đặt cọc để nhận chuyển nhượng của bà Phạm Thị Xuân N thửa đất số 302, diện tích 1328 m² tọa lạc tại thôn Đ, xã P, huyện B, tỉnh Bình Phước; nay là thôn Đ, xã P, tỉnh Đồng Nai. Đất thuộc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BK 442946, sổ vào sổ CS 000621/CN do Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh B cấp ngày 23/10/2019 cho ông Vũ Quang T2 và bà Vũ Thị M, có chỉnh lý biến động chuyển nhượng toàn bộ diện tích cho ông Vương Khả H1 vào ngày 14/11/2019, với giá chuyển nhượng thỏa thuận là 1.980.000.000 đồng.

Về nguồn gốc đất thì bà Phạm Thị Xuân N nói là đất bà N đang làm thủ tục nhận chuyển nhượng lại của vợ chồng ông Vương Khả H1 và bà Dương Thị H3, nên bà N thỏa thuận chuyển nhượng lại cho ông.

Vào ngày 22/4/2022 ông H đặt cọc cho bà N số tiền 400.000.000 đồng và ngày 09/5/2022 ông H đặt cọc thêm số tiền 100.000.000 đồng, hai bên thỏa thuận vào ngày 07/6/2022 tiến hành lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo đúng quy định pháp luật

và ông sẽ giao đủ toàn bộ số tiền chuyển nhượng còn lại cho bà N. Đồng thời, hai bên còn thỏa thuận nếu bà N vi phạm thời hạn thỏa thuận mà chưa thực hiện làm hợp đồng, thì bà N phải trả lại tiền nhận cọc 500.000.000 đồng và phải đền tiền cọc gấp đôi số tiền đã nhận cọc, còn nếu ông H không đồng ý mua nữa thì ông bị mất tiền cọc. Giữa ông và bà N xác lập hợp đồng đặt cọc đề ngày 22/4/2022, hai bên ký tên vào giấy, có chữ ký người làm chứng bà Ngô Thị N1. Đồng thời bà N cam kết đất bán không có ai tranh chấp, không có quy hoạch, đúng diện tích, đúng vị trí, ...

Sau đó vào ngày 16/6/2022 giữa ông H và bà N giao kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại văn phòng C. Do sổ đất vẫn đứng tên ông Vương Khả H1 mà chưa sang tên cho bà N, nên lúc đó bà N có gọi ông H1 đến để đứng tên người bán cho ông và ký hợp đồng chuyển nhượng với ông. Giá chuyển nhượng thực tế là 1.980.000.000 đồng, nhưng hợp đồng chuyển nhượng ghi giá chuyển nhượng là 220.000.000 đồng mục đích để giảm bớt tiền thuế khi đi làm thủ tục chuyển nhượng. Cùng ngày 16/6/2022, ông trả toàn bộ số tiền còn lại là 1.480.000.000 đồng cho bà N nhận bằng hình thức chuyển khoản ngân hàng.

Sau đó, ông H mang hợp đồng chuyển nhượng này sang Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện B để làm thủ tục đăng ký biến động sang tên thì sau khi kiểm tra, Chi nhánh trả lời là đất thuộc đất lâm phần nên không được phép chuyển nhượng, nên đến nay sổ đất vẫn đứng tên ông Vương Khả H1.

Do không xác lập được hợp đồng chuyển nhượng nên ông H có đề nghị bà N phải trả lại số tiền đã nhận là 1.980.000.000 đồng nhưng bà N không chịu trả, nhiều lần đòi không được nên ông khởi kiện tại Tòa án, yêu cầu tuyên vô hiệu hợp đồng đặt cọc xác lập giữa ông và bà N, tuyên vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất xác lập giữa ông và ông Vương Khả H1, bà Dương Thị H3; buộc bà Phạm Thị Xuân N trả số tiền đã nhận là 1.980.000.000 đồng; còn đối với số tiền phạt cọc 400.000.000 đồng thì ông H xin rút không yêu cầu nữa.

Bị đơn bà Phạm Thị Xuân N trình bày:

Vào tháng 3 năm 2022, ông Mai Thanh T1 thỏa thuận chuyển nhượng cho bà thừa đất số 302, diện tích 1328 m² tọa lạc tại thôn Đ, xã P, huyện B, tỉnh Bình Phước của chủ đất là vợ chồng ông Vương Khả H1 và bà Dương Thị H3, với giá bán 1.457.000.000 đồng (giá 47.000.000 đồng/mét ngang x 31 m). Đất thuộc thửa đất số 146, tờ bản đồ số 9, diện tích 2648, 0 m² đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BK 442946, sổ vào sổ CS 000621/CN do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 23/10/2019 cho ông Vũ Quang T2 và bà Vũ Thị M, có chỉnh lý biến động chuyển nhượng toàn bộ diện tích cho ông Vương Khả H1 vào ngày 14/11/2019.

Để xác lập việc chuyển nhượng, ông T1 và bà thỏa thuận việc đặt cọc tiền. Do đó ngày 18/3/2022 tại nhà ông T1 thôn T, xã P, bà N đặt cọc cho ông T1 số tiền 150.000.000 đồng, hai bên thỏa thuận vào ngày 18/4/2022 hai bên sẽ tiến hành làm thủ tục chuyển nhượng theo đúng quy định pháp luật.

Tuy nhiên vào tháng 4/2022 thông qua người môi giới là cô Ngô Thị N1, bà N thỏa thuận chuyển nhượng lại diện tích 1328 m² cho ông Tạ Văn H với giá 1.980.000.000 đồng. Bà có thông báo cho ông H biết đây là đất bà mua lại của ông Mai Thanh T1 và sổ đất vẫn đứng tên ông Vương Khả H1, nhưng ông H vẫn đồng ý mua. Ông H đặt cọc cho bà số tiền 500.000.000 đồng, hai bên thỏa thuận vào ngày 07/6/2022 hai bên tiến hành lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo đúng quy định pháp luật và ông H sẽ giao đủ toàn bộ số tiền chuyển nhượng còn lại cho bà. Sau đó vào ngày 16/6/2022 giữa bà và ông H giao kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại văn phòng C. Do sổ đất vẫn đứng tên ông Vương Khả H1 nên lúc đó bà có gọi ông H1 đến để đứng tên người bán cho ông H. Sau khi ông H1 và ông H ký kết hợp đồng chuyển nhượng thì cùng ngày 16/6/2022 ông H trả toàn bộ số tiền còn lại là 1.480.000.000 đồng cho bà bằng hình thức chuyển khoản ngân hàng.

Sau đó, bà N và ông H mang hợp đồng chuyển nhượng này sang Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện B để làm thủ tục sang tên cho ông H thì sau khi kiểm tra, Chi nhánh trả lời là đất thuộc đất lâm phần nên không được phép chuyển nhượng. Do đó giữa bà và ông H, ông H1 không thể hoàn tất thủ tục chuyển nhượng. Nhưng bà N thì đã giao chuyển khoản đủ tiền cho ông Vương Khả H1 và ông T1. Đến nay thì ông H1 và ông T1 vẫn chưa trả lại cho bà số tiền 1.457.000.000 đồng để bà trả lại cho ông H.

Nay, ông H khởi kiện yêu cầu bà trả lại số tiền 1.980.000.000 đồng thì bà không đồng ý, vì theo bà trong hợp đồng đặt cọc và hợp đồng chuyển nhượng với ông H thì bà không có sai về vấn đề gì cả, bà không có lỗi mà do cơ quan nhà nước cấp giấy chứng nhận không đúng quy định.

Bị đơn ông Vương Khả H1 trình bày:

Ông H1 có thửa đất số 146, tờ bản đồ số 9, diện tích 2648, 0 m² đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BK 442946, số vào sổ CS 000621/CN do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 23/10/2019 cho ông Vũ Quang T2 và bà Vũ Thị M, có chỉnh lý biến động chuyển nhượng toàn bộ diện tích cho ông Vương Khả H1 vào ngày 14/11/2019. Trên đất trồng cây điều khoảng 10 năm tuổi.

Vào ngày 24/3/2022, ông chuyển nhượng một phần diện tích là 1319,3 m² cho ông Ung Văn T3 và bà Lê Thị H6; còn lại diện tích 1328,7 m² nay là thửa số 302.

Ngày 18/3/2022, ông chuyển nhượng toàn bộ thửa số 302, diện tích 1328,7 m² lại cho ông Mai Thanh T1 với giá khoảng 960.000.000 đồng (do lâu rồi ông không nhớ chính xác), giữa ông và ông T1 có lập hợp đồng đặt cọc. Ông T1 đã giao đủ tiền cho ông, ông cũng giao đất và bản gốc giấy chứng nhận QSD cho ông T1 để đi làm thủ tục sang tên. Nhưng sau này ông được biết ông T1 chưa đăng ký sang tên cho ông T1 và chuyển nhượng lại cho bà Phạm Thị Xuân N, sau đó bà N chuyển nhượng lại cho ông Tạ Văn H. Giá chuyển nhượng và các thỏa thuận cụ thể giữa các bên thì ông không rõ. Vào tháng 6/2022 bà N có gọi điện cho ông và có nói sự việc các bên chuyển nhượng đất với nhau như trên và có nhờ ông đến Văn phòng C để ký hợp đồng chuyển nhượng cho ông H do giấy chứng nhận QSD đến thời điểm này vẫn đang đứng tên của ông, thì ông đồng ý. Ngày 16/6/2022,

ông đến Văn phòng C để ký kết hợp đồng chuyển nhượng với người chuyển nhượng là ông và vợ ông, bên nhận chuyển nhượng là ông H. Ông chỉ ký chữ các thỏa thuận cụ thể giữa ông H, bà N thì ông không rõ, số tiền ông H giao cho bà N chứ không giao cho ông.

Quá trình ông sử dụng đất thì không có cơ quan nhà nước hoặc cá nhân, tổ chức nào thông báo là đất lâm phần, vì đất của ông nhận chuyển nhượng từ ông T2, bà M và được cấp giấy chứng nhận bình thường, sau đó ông chuyển nhượng một phần cho ông T3, bà H6 thì ông T3, bà H6 cũng được cơ quan có thẩm quyền cấp GCNQSDĐ bình thường, do đó ông không biết đất thuộc đất lâm phần nên mới chuyển nhượng lại cho ông Mai Thanh T1.

Nay, ông H khởi kiện yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng đã ký kết giữa ông và ông H, việc hủy hợp đồng chuyển nhượng hay không thì Tòa án căn cứ theo quy định pháp luật để thực hiện, còn ông thì không có lỗi gì trong vụ án này cả.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Mai Thanh T1 trình bày:

Vào tháng 3 năm 2022, ông thỏa thuận chuyển nhượng cho bà N thửa đất số 302, diện tích 1328 m² tọa lạc tại thôn Đ, xã P, huyện B, tỉnh Bình Phước của chủ đất là vợ chồng ông Vương Khả H1 và bà Dương Thị H3, với giá bán 1.457.000.000 đồng (giá 47.000.000 đồng/mét ngang x 31 m).

Tuy nhiên vào tháng 4/2022, bà N thỏa thuận chuyển nhượng lại diện tích 1328 m² nêu trên cho ông Tạ Văn H với giá 1.980.000.000 đồng. Bà N lúc nhận tiền đặt cọc của ông H thì không có thông báo cho ông biết sự việc này, chỉ đến khi gần đến ngày làm thủ tục hợp đồng chuyển nhượng với ông H thì bà N mới đến nhà ông lấy bản gốc Hợp đồng đặt cọc xác lập vào ngày 18/3/2022 giữa ông và ông Vương Khả H1 để cho ông H xem để rõ nguồn gốc, thì lúc này ông mới biết, nhưng ông cũng không có ý kiến phản đối gì. Tuy nhiên, sau đó giữa bà N và ông H thì theo ông được biết là không tiến hành được việc chuyển nhượng vì lý do trục trặc về sổ đất, nhưng cụ thể như thế nào thì ông không rõ.

Ông Đặng Văn H4 trình bày:

Do có người giới thiệu là bà Ngô Thị N1 nên vào tháng 4/2022, ông và ông Tạ Văn H thỏa thuận nhận chuyển nhượng thửa đất số 302, diện tích 1328 m² tọa lạc tại thôn Đ, xã P, huyện B, tỉnh Bình Phước của vợ chồng ông Vương Khả H1 và bà Dương Thị H3, với giá bán 1.980.000.000 đồng. Đất thuộc thửa đất số 146, tờ bản đồ số 9, diện tích 2648, 0 m² đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BK 442946, sổ vào sổ CS 000621/CN do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 23/10/2019 cho ông Vũ Quang T2 và bà Vũ Thị M, có chính lý biến động chuyển nhượng toàn bộ diện tích cho ông Vương Khả H1 vào ngày 14/11/2019.

Do diện tích đất này bà Phạm Thị Xuân N cho rằng ông H1 đang chuyển nhượng cho bà N, bà N đã đặt cọc tiền mua đất cho ông H1, nhưng chưa làm thủ tục chuyển nhượng, nay bà N đứng ra bán cho các ông.

Ông và ông H đặt cọc cho bà N số tiền 500.000.000 đồng, hai bên thỏa thuận vào ngày 07/6/2022 hai bên tiến hành lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo

đúng quy định pháp luật, ông và ông H sẽ giao đủ toàn bộ số tiền chuyển nhượng còn lại cho bà N.

Sau đó, vào ngày 16/6/2022 giữa ông H và bà N giao kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại văn phòng C. Do sổ đất vẫn đứng tên ông Vương Khả H1 nên lúc đó bà N có gọi ông H1 đến để đứng tên người bán cho các ông. Giá chuyển nhượng thực tế là 1.980.000.000 đồng, nhưng hợp đồng chuyển nhượng ghi giá chuyển nhượng là 220.000.000 đồng mục đích để giảm bớt tiền thuế khi đi làm thủ tục chuyển nhượng. Cùng ngày 16/6/2022, ông và ông H trả toàn bộ số tiền còn lại là 1.480.000.000 đồng cho bà N bằng hình thức chuyển khoản ngân hàng. Sau đó, ông và ông H mang hợp đồng chuyển nhượng này sang chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện B để làm thủ tục sang tên cho ông H thì sau khi kiểm tra, Chi nhánh trả lời là đất thuộc đất lâm phần nên không được phép chuyển nhượng. Do đó giữa các ông và bà N, ông H1 không thể hoàn tất thủ tục chuyển nhượng.

Trong số tiền 1.980.000.000 đồng thì ông và ông H mỗi người một nửa, cụ thể mỗi người 990.000.000 đồng. Nhưng để thuận tiện và do là bạn bè tin tưởng nên ông thống nhất để một mình ông H đứng tên các giao dịch và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Nay, ông H4 thống nhất để một mình ông H khởi kiện bà N để yêu cầu trả lại số tiền 1.980.000.000 đồng, sau khi bà N trả tiền cho ông H thì ông H sẽ trả lại tiền cho ông, chứ ông không có yêu cầu gì trong vụ án này.

Ý kiến trình bày của ông Lê Hồng H2 – đại diện theo ủy quyền của Sở Nông nghiệp và môi trường tỉnh Đ:

Đối với thửa đất số 302, diện tích 1328 m² của chủ sử dụng đất ông Vương Khả H1 thì hiện nay Sở Nông nghiệp và Môi trường đề nghị Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đ- chi nhánh B sử dụng bốn tờ bản đồ địa chính số 8, 9 15, 16 đã ký duyệt tháng 3 năm 2018 để thực hiện giải quyết các thủ tục về đất đai cho người sử dụng đất, không sử dụng các tờ bản đồ địa chính số 8, 9, 15, 16 được ký duyệt vào tháng 1 năm 2019. Căn cứ Công văn hướng dẫn số 812 của Sở Nông nghiệp và môi trường thì hiện nay thửa đất số 146 đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất sau khi chuyển nhượng một phần diện tích đất nay có số thửa mới là 302, tờ bản đồ số 9, diện tích 1328, 7 m² đứng tên ông Vương Khả H1 thuộc quỹ đất tách khỏi lâm phần sau quy hoạch ba loại rừng, giao về địa phương quản lý, được thực hiện các quyền của người sử dụng đất theo quy định hiện hành.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Văn phòng C trình bày:

Ngày 16/6/2022 Văn phòng C có tiếp nhận yêu cầu công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bên chuyển nhượng ông Vương Khả H1 bên nhận chuyển nhượng ông Tạ Văn H. Ông Vương Khả H1 cùng vợ là Dương Thị H3 và ông Tạ Văn H là những người tham gia xác lập, giao dịch, trực tiếp ký tên và điểm chỉ tại hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 6827.

Giá chuyển nhượng là 220 triệu đồng, việc thỏa thuận giá cả chuyển nhượng và thanh toán số tiền nhận chuyển nhượng theo thỏa thuận của người yêu cầu công chứng thì phương thức thanh toán là tiền mặt. Việc thỏa thuận giá cả và việc thanh toán số tiền

chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên do hai bên tự thực hiện và tự chịu trách nhiệm trước pháp luật ngoài sự chứng kiến của công chứng viên theo khoản 3 điều 2 của hợp đồng

Người làm chứng bà Ngô Thị N1 trình bày:

Đầu năm 2022, do bà có quen biết với bà Nguyễn Thị Kim L nên bà L có nhờ bà giới thiệu để ông Vương Khả H1 chuyển nhượng đối với thửa đất số 302, diện tích 1328,7 m² tọa lạc tại thôn Đ, xã P, huyện B, tỉnh Bình Phước của ông Vương Khả H1.

Do đó bà có giới thiệu cho ông Mai Thanh T1 để mua đất, ông T1 đồng ý mua nên tiến hành đặt cọc cho ông H1 theo hợp đồng đặt cọc đề ngày 18/3/2022. Ngày 18/3/2022 do ông T1 bận nên có nhờ bà thay ông T1 ký kết hợp đồng đặt cọc với ông H1, nhưng người chuyển tiền đặt cọc hai lần là 150.000.000 đồng và 100.000.000 đồng là do ông T1 chuyển khoản cho ông H1. Giá chuyển nhượng là 40.000.000 đồng/m ngang, tổng số tiền chuyển nhượng cụ thể bao nhiêu thì bà không trực tiếp chứng kiến, cũng như không biết các thông tin thoả thuận sau này giữa ông H1 và ông T1.

Cùng ngày 18/3/2022 bà cũng giới thiệu để ông T1 chuyển nhượng thửa đất này lại cho bà Phạm Thị Xuân N theo hợp đồng đặt cọc đề ngày 18/3/2022, giá chuyển nhượng là 47 triệu/m ngang. Tại lần đặt cọc này thì chị Trần Thị S là vợ anh T1 đứng ra giao dịch và thoả thuận. Ngoài ra những thoả thuận và giao dịch khác giữa anh T1, chị S và chị N thì bà không rõ.

Tiếp theo vào ngày 22/4/2022 bà tiếp tục là người giới thiệu để bà N chuyển nhượng lại đất cho ông Tạ Văn H, giá chuyển nhượng là 1.980.000.000 đồng, ông H đặt cọc cho bà N số tiền 400.000.000 đồng.

Khoảng vài hôm sau, bà được biết giữa các bên ông H, bà N, ông T1 và ông H1 có đến văn phòng công chứng để làm hợp đồng chuyển nhượng, nhưng bà đi bệnh viện nên không đến tham gia chứng kiến. Sau đó giữa các bên xảy ra tranh chấp như thế nào thì bà không rõ.

Người làm chứng bà Nguyễn Thị Kim L trình bày:

Đầu tháng 3/2022, do bà có quen ông Vương Khả H1 nên ông H1 nhờ bà giới thiệu để chuyển nhượng đối với thửa đất số 302, diện tích 1328,7 m² tọa lạc tại thôn Đ, xã P, huyện B, tỉnh Bình Phước. Do tôi quen biết bà Ngô Thị N1 nên bà hỏi bà N1 xem có ai có nhu cầu mua đất hay không thì bà N1 có giới thiệu cho ông Mai Thanh T1 để mua đất, ông T1 đồng ý mua nên tiến hành đặt cọc cho ông H1 theo hợp đồng đặt cọc đề ngày 18/3/2022.

Bà chỉ chứng kiến việc thoả thuận đặt cọc như đã trình bày ở trên thôi, còn sau này ông H1 và ông T1 có xác lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo quy định hay không thì bà không biết vì bà không chứng kiến các thoả thuận sau này giữa họ.

Đối với người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trần Thị S, bà Dương Thị H3 không đến làm việc nên không có lời trình bày tại hồ sơ vụ án.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 35/2025/DS-ST ngày 14/10/2025 của Tòa án nhân dân khu vực 13 – Đồng Nai đã quyết định:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Tạ Văn H.

Tuyên bố hợp đồng đặt cọc xác lập ngày 22/4/2022 giữa ông Tạ Văn H và bà Phạm Thị Xuân N bị vô hiệu.

Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất xác lập ngày 16/6/2022 giữa ông Tạ Văn H và ông Vương Khả H1, bà Dương Thị H3 bị vô hiệu.

Buộc bà Phạm Thị Xuân N có nghĩa vụ trả lại cho ông Tạ Văn H số tiền 1.980.000.000 (một tỷ chín trăm tám mươi triệu) đồng.

Đình chỉ giải quyết đối với yêu cầu khởi kiện phạt cọc số tiền 400.000.000 đồng.

Ngoài ra, Bản án còn tuyên nghĩa vụ chịu chi phí tố tụng, án phí và quyền kháng cáo của các đương sự.

Ngày 23 tháng 10 năm 2025 bà N có đơn kháng cáo, đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm sửa Bản án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông H.

Tại phiên tòa:

- Người đại diện theo ủy quyền của bà N giữ nguyên yêu cầu kháng cáo.

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

Về tố tụng: Trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, tòa án đã tiến hành đúng trình tự thủ tục theo quy định của pháp luật và giải quyết vụ án đúng thẩm quyền. Về những người tham gia tố tụng trong vụ án đã chấp hành đúng quy định.

Về nội dung: Căn cứ vào các tài liệu chứng cứ thu thập được có trong hồ vụ án, kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Kiểm sát viên đề nghị Hội đồng xét xử: chấp nhận kháng cáo của bà Phạm Thị Xuân N, sửa Bản án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông H.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

Về tố tụng:

[1] Đơn kháng cáo của bà Phạm Thị Xuân N được thực hiện trong hạn luật định, có nội dung và hình thức phù hợp với quy định tại các điều 271, 272 và 273 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 nên đủ điều kiện để xét xử theo thủ tục phúc thẩm.

Về nội dung tranh chấp:

[2] Tại phiên tòa, các bên đương sự đều thừa nhận: Qua giới thiệu của bà Ngô Thị N1 nên tháng 4/2022 ông Tạ Văn H nhất trí chuyển nhượng của bà Phạm Thị Xuân N thửa đất số 302 có diện tích 1328m², tọa lạc tại thôn Đ, xã P, huyện B, tỉnh Bình Phước, nay là thôn Đ, xã P, tỉnh Đồng Nai. Đất khi đó đã có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BK

442946, sổ vào sổ CS 000621/CN do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 23/10/2019 cho ông Vũ Quang T2 và bà Vũ Thị M và được điều chỉnh biến động sang tên cho ông Vương Khả H1 vào ngày 14/11/2019 (do ông H1 nhận chuyển nhượng từ ông T2 bà M), với giá 1.980.000.000 đồng. Thửa đất này có nguồn gốc vào ngày 18/3/2022 ông Vương Khả H1 chuyển nhượng lại cho ông Mai Thanh T1 với giá 960.000.000 đồng, ông T1 đã trả tiền và nhận đất; cũng trong tháng 3/2022 ông T1 thỏa thuận chuyển nhượng lại cho bà N với giá 1.457.000.000 đồng, sau đó bà N tiếp tục thỏa thuận chuyển nhượng lại cho ông H. Do ông H và bà N đã thỏa thuận giá chuyển nhượng là 1.980.000.000 đồng nên vào ngày 22/4/2022 ông H đặt cọc cho bà N số tiền 400.000.000 đồng, ngày 09/5/2022 ông H cọc tiếp cho bà N số tiền 100.000.000 đồng, đồng thời hai bên lập hợp đồng đặt cọc và thỏa thuận các nội dung liên quan đến việc chuyển nhượng cũng như trách nhiệm của các bên nếu vi phạm hợp đồng. Ngày 16/6/2022, ông H và bà N thực hiện việc ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại Văn phòng C. Thời điểm này, do GCNQSDĐ đất vẫn đứng tên ông Vương Khả H1 mà chưa sang tên cho ông T1, bà N trên giấy tờ nên lúc đó các bên đồng ý thỏa thuận ông H1 đứng tên người ký chuyển nhượng thẳng cho ông H và mặc dù giá chuyển nhượng thực tế là 1.980.000.000 đồng nhưng trong nội dung hợp đồng chuyển nhượng các bên chỉ ghi giá là 220.000.000 đồng để nhằm mục đích được giảm bớt tiền thuế khi đi làm thủ tục sang tên. Cùng ngày 16/6/2022, ông N thanh toán toàn bộ số tiền còn lại là 1.480.000.000 đồng cho bà N. Đây là những tình tiết, nội dung được các bên đương sự thừa nhận nên được coi là sự thật không cần phải chứng minh theo quy định tại Điều 92 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[3] Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông H về việc ông yêu cầu Tòa tuyên bố Hợp đồng đặt cọc xác lập ngày 22/4/2022 giữa ông H, bà N; Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất xác lập vào ngày 16/6/2022 giữa ông H và vợ chồng ông Vương Khả H1, bà Dương Thị H3 vô hiệu và yêu cầu buộc bà N phải trả số tiền đã nhận 1.980.000.000 đồng. Tại Tòa, ông H cho rằng căn cứ để cho rằng hợp đồng đặt cọc và hợp đồng chuyển nhượng vô hiệu là vì các lý do: vào thời điểm ông khởi kiện thì **đất thuộc lâm phần không** thể làm thủ tục tách thửa được và ông H1 đang có tranh chấp với cơ quan nhà nước liên quan đến thửa đất.

Hội đồng xét xử xét thấy:

[4] Về hình thức của hợp đồng: các hợp đồng trên đều được lập thành văn bản, có hình thức phù hợp với quy định của pháp luật tại các điều 117, 119 của Bộ luật dân sự, Điều 167 Luật đất đai năm 2013, Điều 5 Luật Công chứng năm 2014, trong đó hợp đồng chuyển nhượng đã được Văn phòng công chứng chứng thực nên cả hai hợp đồng này đều đảm bảo về mặt hình thức.

[5] Về nội dung hợp đồng: cả 02 hợp đồng đều thể hiện sự tự nguyện giao kết của các bên, mục đích đặt cọc tiền để đảm bảo cho việc các bên ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với diện tích 1328,7m² tọa lạc tại thôn Đ, xã P, huyện B. Xét, mặc dù tại thời điểm bà N nhận cọc của ông H và thời điểm ông H1 ký kết hợp đồng chuyển nhượng cho ông H thì bà N chưa được sang tên đối với diện tích đất mà các bên

chuyển nhượng, tức về pháp lý bà N chưa có quyền của người sử dụng đất nhưng xét thấy cả ông H1, ông T1 và bà N đều đồng ý với việc bà N được sang nhượng cho ông H mà những người này không tranh chấp gì. Bên cạnh đó, việc chuyển nhượng giữa ông H1 với ông T1, giữa ông T1 với bà N được thực hiện không đúng về hình thức nhưng thực tế các bên đã thanh toán toàn bộ tiền chuyển nhượng cho nhau (thực hiện trên 2/3 nghĩa vụ). Đồng thời, mặc dù ông H cho rằng ban đầu khi ông đi làm thủ tục sang tên thì có thông tin từ cơ quan chuyên môn cho rằng đất thuộc lâm phần (ba loại rừng) nên chưa đủ điều kiện sang tên nhưng ông không cung cấp được chứng cứ chứng minh nào chứng minh việc Chi nhánh Văn phòng Đ có văn bản khẳng định đất thuộc lâm phần. Song, thực tế vào ngày 10 tháng 04 năm 2025 Sở Nông nghiệp và Môi trường tỉnh Bình Phước đã có văn bản số 812/SNNMT-QLĐĐ hướng dẫn sử dụng bản đồ địa chính xã P, huyện B liên quan đến đất 03 loại rừng giao về địa phương và ngày 14/4/2025 Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện B đã có văn bản số 224/CNVPĐKĐĐ-ĐK & CGCN gửi Tòa án cấp sơ thẩm khẳng định rằng: *“hiện nay thửa đất số 146, tờ bản đồ 09 đã được cấp GCNQSDĐ (sau khi chuyển nhượng một phần diện tích nay có số thửa mới là 302, tờ số 09, diện tích 1328,7m² CLN đứng tên ông Vương Khả H1 thuộc quỹ đất tách khỏi lâm phần sau quy hoạch 03 loại rừng giao về cho địa phương quản lý, được thực hiện các quyền của người sử dụng đất theo quy định hiện hành”* (BL 144). Một lần nữa, tại phiên tòa sơ thẩm ông H2 là người đại diện theo ủy quyền của Sở T cũng khẳng định diện tích đất các bên đã ký chuyển nhượng nay được thực hiện các quyền của người sử dụng đất, được sang tên theo quy định của Luật đất đai. Hơn nữa, đến thời điểm này cả bà N, ông H1 và ông T1 không có đương sự nào phản đối việc chuyển nhượng cho ông H và việc sang tên thửa đất cho ông H vẫn đảm bảo được thực hiện mà không bị bất cứ cản trở nào từ quy định của pháp luật, từ cơ quan có thẩm quyền quản lý đất đai hay từ phía các bên giao dịch. Đồng thời, xét trình bày của ông H tại phiên tòa về việc ông cho rằng hiện nay ông H1 đang có tranh chấp với cơ quan nhà nước nên ông đề nghị tuyên bố các hợp đồng trên vô hiệu nhưng lại không chứng minh được ông H1 đang có tranh chấp về việc gì, tranh chấp với ai trong khi ông H1 khẳng định ông không có bất kỳ tranh chấp nào liên quan đến thửa đất, ông chỉ biết trước đây ông sang nhượng và giao đất cho ông T4, sau này bà N nhờ ông ký hợp đồng chuyển nhượng thẳng cho ông H thì ông hỗ trợ ký giùm nên trình bày của ông H về phần này không có cơ sở chấp nhận. Do đó, mặc dù vào thời điểm sang nhượng đất bà N chưa được sang tên và việc hợp đồng chuyển nhượng ghi giá trị thấp hơn giá thực tế các bên thỏa thuận nhưng như đã phân tích những nội dung này không làm ảnh hưởng đến quyền của người nhận chuyển nhượng đất là ông H. Vì thế, việc Tòa án cấp sơ thẩm tuyên bố hợp đồng đặt cọc và hợp đồng chuyển nhượng vô hiệu là chưa chính xác. Nên, cần sửa Bản án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Kháng cáo của bà N về việc yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận.

[6] Về việc nguyên đơn rút yêu cầu phạt cọc số tiền 400.000.000 đồng, Tòa án cấp sơ thẩm đã đình chỉ giải quyết, các đương sự không kháng cáo, Viện kiểm sát nhân dân không kháng nghị nên Hội đồng xét xử không xem xét.

[7] Về mối quan hệ hùn hạp giữa ông H và ông H4 và việc ông H, ông H4 thống nhất để ông H đứng tên chuyển nhượng cũng như khởi kiện tranh chấp với và N cũng như các giao dịch khác giữa ông H1, ông T1, bà N Hội đồng xét xử không xem xét trong vụ án này, do các bên không yêu cầu, các đương sự có thể khởi kiện để yêu cầu Tòa án giải quyết bằng vụ án khác khi có đơn yêu cầu.

[8] Chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ: Do yêu cầu khởi kiện của ông H không được chấp nhận nên ông phải chịu toàn bộ chi phí tố tụng với số tiền 2.000.000 đồng. Do số tiền này bà N đã nộp nên ông H có trách nhiệm thanh toán cho bà N số tiền này.

[9] Án phí dân sự sơ thẩm: Do yêu cầu khởi kiện của ông H không được chấp nhận nên ông H phải chịu 300.000 đồng án phí không có giá ngạch và 71.400.000 đồng án phí dân sự có giá ngạch. Cần sửa Bản án sơ thẩm về phần này cho phù hợp.

[10] Án phí dân sự phúc thẩm: Do kháng cáo của bà N không được chấp nhận nên bà N phải chịu 300.000 đồng.

[11] Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát tại phiên tòa có căn cứ nên được Hội đồng xét xử chấp nhận.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

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

Chấp nhận kháng cáo của bà Phạm Thị Xuân N; sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 35/2025/DS-ST ngày 14/10/2025 của Tòa án nhân dân khu vực 13 – Đồng Nai.

Căn cứ các điều 116, 117, 118, 119, 328, 398, 501, 502, 503 Bộ luật dân sự năm 2015; các điều 166, 167, 168, 179, 188 Luật đất đai 2013; Công văn số 1083/VKSTC-V9 ngày 26/3/2024 của Viện kiểm sát nhân dân tối cao; các điều 26, 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án,

Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Tạ Văn H đối với các yêu cầu: tuyên bố hợp đồng đặt cọc xác lập ngày 22/4/2022 giữa ông Tạ Văn H và bà Phạm Thị Xuân N vô hiệu; tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất xác lập ngày 16/6/2022 giữa ông Tạ Văn H và ông Vương Khả H1, bà Dương Thị H3 vô hiệu và yêu cầu buộc bà Phạm Thị Xuân N phải trả lại số tiền 1.980.000.000 (một tỷ chín trăm tám mươi triệu) đồng.

Đình chỉ giải quyết đối với yêu cầu khởi kiện của ông Tạ Văn H về yêu cầu phạt cọc số tiền 400.000.000 đồng do ông H rút yêu cầu.

Chi phí tố tụng: Ông Tạ Văn H phải chịu 2.000.000 (hai triệu) đồng chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, do bà Phạm Thị Xuân N đã nộp nên ông H có trách nhiệm thanh toán lại cho bà N số tiền 2.000.000 (hai triệu) đồng.

Án phí dân sự sơ thẩm: Ông Tạ Văn H phải chịu 300.000 đồng án phí không có giá ngạch và 71.400.000 đồng án phí dân sự có giá ngạch, tổng cộng 71.700.000 đồng. Khấu trừ số tiền tạm ứng án phí 39.800.000 đồng đã nộp theo biên lai thu tiền số 0006428 ngày 03/3/2023 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Bù Gia Mập, tỉnh Bình Phước, nay là Phòng Thi hành án dân sự khu vực 13-Đồng Nai thì ông H còn phải nộp 31.900.000 (ba một triệu chín trăm nghìn) đồng; Bà Phạm Thị Xuân N không phải chịu.

Án phí dân sự phúc thẩm: bà Phạm Thị Xuân N không phải chịu. Hoàn trả cho bà N số tiền 300.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0005381 ngày 27/10/2025 của Thi hành án tỉnh Đồng Nai.

Trường hợp Bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật thi hành án dân sự thì người Bị xử 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, 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.

Các phần quyết định 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.

Bản án phúc thẩm có hiệu lực thi hành ngay kể từ ngày tuyên án.

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Đồng Nai;
- TAND khu vực 13 – Đồng Nai;
- Phòng THADS khu vực 13 - Đồng Nai;
- THADS tỉnh Đồng Nai;
- Các đương sự;
- Lưu HSVA;

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TOÀ**

Đinh Thị Quý Chi

