

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH ĐỒNG NAI**

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

Bản án số: 310/2025/DS-PT

Ngày: 23-7-2025

V/v “*Tranh chấp HĐCNQSD;
Yêu cầu tháo dỡ tài sản trên đất;
Trả lại giấy CNQSDĐ*”

**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 Đỗ Thị Nhung

Các Thẩm phán:

Ông Trần Vĩnh Yên

Bà Trương Thị Thảo

Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thanh Minh - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai tham gia phiên tòa: Ông Nguyễn Đình Thắng Kiểm sát viên.

Trong các ngày 22, 23 tháng 7 năm 2025, tại Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 211/2025/TLPT-DS ngày 02 tháng 6 năm 2025 về việc: “*Tranh chấp Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất; Yêu cầu tháo dỡ tài sản trên đất; trả lại giấy CNQĐ*”.

Do Bản án sơ thẩm số: 18/2025/DS-ST ngày 26-3-2025 của Tòa án nhân dân huyện Xuân Lộc, tỉnh Đồng Nai bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 225/2025/QĐ-PT ngày 05 tháng 6 năm 2025 giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:* Ông Trần Anh H, sinh năm 1962 và bà Nguyễn Thị Ánh T, sinh năm 1967.

Địa chỉ: 5, L, Phường A, quận G, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là phường A, Thành phố Hồ Chí Minh).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Ông Lê Bá Q và bà Nguyễn Thị Pha L, Luật sư thuộc Công ty L2 - Đoàn luật sư tỉnh Đ.

2. *Bị đơn:* Bà Phạm Thị Bích T1, sinh năm 1946.

Địa chỉ: Tổ F, ấp A, xã X, huyện X, tỉnh Đồng Nai (nay là xã X, tỉnh Đồng Nai).

Người đại diện hợp pháp của bà T1: Ông Lê Bá Đ, sinh năm 1988. Địa chỉ: 1, ấp T, xã X, huyện X, tỉnh Đồng Nai (nay là xã X, tỉnh Đồng Nai) là người đại diện theo ủy quyền. Văn bản ủy quyền ngày 14/7/2023. (có mặt)

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

3.1. Ông Nguyễn Đình C, sinh năm 1972. (có mặt)

3.2. Bà Ngô Thị H1, sinh năm 1970. (vắng mặt)

Cùng địa chỉ: Ấp A, xã X, huyện X, tỉnh Đồng Nai (nay là xã X, tỉnh Đồng Nai).

Người đại diện hợp pháp của bà H1, ông C: Ông Lê Bá Đ, sinh năm 1988. Địa chỉ: 1, ấp T, xã X, huyện X, tỉnh Đồng Nai (nay là xã X, tỉnh Đồng Nai) là người đại diện theo ủy quyền. Văn bản ủy quyền ngày 26/8/2024.

3.3. Bà Trần Thị Phương T2, sinh năm 1993.(vắng mặt)

3.4. Ông Trần Anh Q1, sinh năm 1990.(vắng mặt)

Cùng địa chỉ: 5, Lê Đức T3, phường A, quận G, Thành phố Hồ Chí Minh, (nay là phường A, Thành phố Hồ Chí Minh).

Người kháng cáo: Ông Trần Anh H và bà Nguyễn Thị Ánh T.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

** Tại đơn khởi kiện ngày 24/01/2022 và quá trình giải quyết vụ án, ông Trần Anh H và bà Nguyễn Thị Ánh T là nguyên đơn trình bày:*

Quyền sử dụng đất thuộc thửa đất số 31, tờ bản đồ số 76, thửa đất số 62, tờ bản đồ số 85 và thửa đất số 101, tờ bản đồ số 85 có tổng diện tích 13201,8m², tại xã X, huyện X, tỉnh Đồng Nai theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số O 061221, do Ủy ban nhân dân huyện X, tỉnh Đồng Nai cấp ngày 02/11/1999 cho hộ ông Trần Anh H. Do thửa đất có địa hình đồi dốc, không bằng phẳng nên năm 1997 vợ chồng ông thỏa thuận bán cho ông Hà Thanh L1 mức đất làm gạch để lấy mặt bằng làm vườn, phần đất thỏa thuận bán cho ông Lâm M làm gạch có độ sâu 2m và hết diện tích thửa đất. Giá bán phần đất xức là 5.500.000 đồng. Thời điểm này đất chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Năm 2000 vợ chồng bà ký bán giấy tay cho bà Nguyễn Thị T4 diện tích đất 8.277m² thửa đất số 101, tờ bản đồ số 85, năm 2002 vợ chồng bà ký giấy bán giấy tay cho bà Nguyễn Thị Bách N diện tích 561,8m² thuộc thửa đất số 31, tờ bản đồ số 36, tại xã X, huyện X, tỉnh Đồng Nai nằm trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số O 061221, do Ủy ban nhân dân huyện X, tỉnh Đồng Nai cấp ngày 02/11/1999 với giá là 120.000.000 đồng. Do bà N là người đầu tư đất nên thỏa thuận đưa cho vợ chồng bà trước 100.000.000 đồng, còn lại 20.000.000 đồng khi nào bà N tìm được khách mua thì vợ chồng bà về ký công chứng tách sổ sang tên cho người mua, bà N sẽ giao 20.000.000 đồng còn lại. Vì tin tưởng là người quen nên vợ chồng bà đã giao bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà N giữ. Còn lại diện tích đất 4363m², thuộc thửa đất số 62, tờ bản đồ số 85 vợ chồng bà để làm vườn dưỡng già sau này. Cùng năm 2002 sau khi bán cho bà N thì vợ chồng bà chuyển lên quận G, Thành phố Hồ Chí Minh sinh sống cùng các con.

Năm 2007 bà N gọi vợ chồng bà về ký công chứng chuyển nhượng sang tên cho vợ chồng ông Trương Q2 và bà Nguyễn Thị S diện tích 561,8m² thuộc thửa đất số 31, tờ bản đồ số 36. Sau khi ký sang tên tách sổ cho ông Trương Q2 vẫn không thấy bà N hay ông Q2 trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã tách sổ

đối với diện tích đất 4363m², thuộc thửa 62, tờ bản đồ số 85 cho vợ chồng bà. Vợ chồng bà liên hệ ông Q2 bà N rất nhiều lần thì ông Q2 bà N nói chưa xong, khi nào xong thì báo xuống lấy.

Năm 2020 vợ chồng bà liên hệ ông Q2 thì ông Q2 đòi phải đưa số tiền 10.000.000 đồng và trả lãi của 10.000.000 đồng từ năm 2007 cho đến nay thì ông Q2 mới trả sổ cho vợ chồng bà. Ông bà không đồng ý, vì không biết thỏa thuận giữa bà N với ông Q2 như thế nào. Ông bà không hề nợ nần gì với ông Q2. Ngày 28/01/2021 ông bà làm đơn gửi Ủy ban nhân dân xã X để yêu cầu buộc vợ chồng ông Trương Q2 và bà Nguyễn Thị Anh S phải trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thuộc thửa đất số 62, tờ bản đồ số 85. Tại buổi làm việc theo đơn yêu cầu của ông bà do Ủy ban nhân dân xã X chủ trì thì ông Q2 bà S không thừa nhận giữ sổ của vợ chồng bà. Do vậy, Ủy ban nhân dân xã X có ý kiến sẽ lập thủ tục cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho vợ chồng bà là Trần Anh H và bà Nguyễn Thị Ánh T theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định. Ngày 24/02/2021 vợ chồng bà làm đơn có mặt có xác nhận của Ủy ban nhân dân xã X và Công an xã X, có thông báo về việc niêm yết công khai mất giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: 30/TB-UBND đối với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số O 061221 được Ủy ban nhân dân huyện X cấp ngày 20/1/1999.

Quá trình niêm yết thì ông bà được Ủy ban nhân dân xã X thông báo có ông Nguyễn Đức C1 và bà Phạm Thị Bích T1 đưa lên Ủy ban nhân dân xã X bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số Q 061221, do Ủy ban nhân dân huyện X cấp ngày 02/11/1999 thuộc thửa đất số 62, tờ bản đồ số 85, diện tích 4363m² và giấy sang nhượng đất rẫy bản phô tô (giấy viết tay) ngày 14/3/2002, nội dung thể hiện ông Trần Anh H sang nhượng lại thửa đất số 62, tờ bản đồ số 85, tổng diện tích 4363m² cho bà Phạm Thị Bích T1 với giá là 5.500.000 đồng. Theo lời bà T1 trình bày, bà T1 đã mua thửa 62, tờ bản đồ số 85, diện tích 4363m² được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số O 061221, ngày 02/11/1999 là do con trai là Hà Thanh L1 mua dùm nhưng giấy tờ sang tên giấy tay vẫn đứng tên mua bán là ông bà. Lúc ký giấy tờ mua bán là có mặt ông Trần Anh H và bà Nguyễn Thị Ánh T và có người làm chứng nội dung sang nhượng đất rẫy; năm 2014 thì bán giấy tay cho anh Nguyễn Đình C.

Bà T1 trình bày là giấy gốc quyền sử dụng đất do ông L1 con trai bà giữ và đưa lại cho bà T1 năm 2016 là hoàn toàn bịa đặt mang tính khiên cưỡng, mang tính chiếm đoạt. Vì trích lục hồ sơ tại Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất - Chi nhánh huyện X thì người ký nhận bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số O 061221 thuộc thửa đất số 62, tờ bản đồ số 85 là ông Trương Quang . Chỉ khi vợ chồng bà khiếu nại lên Ủy ban xã X thì ông Q2 mới đưa cho bà T1.

Tiếp đến trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bản phô tô mà bà T1 đưa cho vợ chồng bà xem thì phần trang 4 bà T1 giả chữ viết của Văn phòng đăng ký đất đai - Chi nhánh huyện X.

Nay ông H, bà T1 yêu cầu tuyên bố giấy sang nhượng đất rẫy ngày 14/3/2002 được lập giữa ông Trần Anh H, bà Nguyễn Thị Ánh T với bà Phạm Thị Bích T1 đối với thửa đất số 62, tờ bản đồ số 85, diện tích đất là 4363m², tại xã X, huyện X, tỉnh Đồng Nai, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: O 061221 do Ủy ban nhân dân huyện X cấp ngày 20/11/1999 cho Hộ Trần Anh H là vô hiệu.

Buộc bà Phạm Thị Bích T1 giao trả bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: O 061221 do UBND huyện X cấp ngày 02/11/1999 cho Hộ ông Trần Anh H đứng tên.

Tuyên bố vô hiệu giấy sang nhượng quyền sử dụng đất giữa bà T1 và ông C ngày 20/2/2014 liên quan đến thửa đất số 62, bản đồ 85, tại xã X, huyện X, có diện tích 4363m². Hậu quả của việc tuyên bố hợp đồng vô hiệu ông H, bà T không yêu cầu.

Buộc ông Nguyễn Đình C tháo dỡ toàn bộ công trình xây dựng trái phép trên thửa đất số 62, bản đồ 85, tại xã X, huyện X trả lại thửa đất số 62 cho ông H, bà T. Ông bà không đồng ý hỗ chi phí di dời.

** Bị đơn bà Phạm Thị Bích T1 do ông Lê Bá Đ đại diện trình bày:*

Ngày 14/3/2002 ông Trần Anh H và bà Nguyễn Thị Ánh T ký hợp đồng chuyển nhượng đối với diện tích đất 4363m², thửa đất số 62, bản đồ 85, tại xã X, huyện X cho bà Phạm Thị Bích T1 tại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: O 061221 do UBND huyện X cấp ngày 22/11/1999 cho Hộ ông Trần Anh H. Giá chuyển nhượng là 5.500.000 đồng, hai bên có làm giấy tay, có ông Trần Văn N1 làm chứng. Ông H và A đã giao giấy chứng nhận quyền sử đất và quyền sử dụng đất cho bà T1 để bà T1 quản lý sử dụng từ năm 2002 cho đến nay.

Nay bà T1 không đồng ý yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, bà đề nghị công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 14/3/2002 giữa ông Trần Anh H, bà Nguyễn Thị Ánh T với bà Phạm Thị Bích T1 đối với diện tích đất thực tế có diện tích 4178,8m², thửa đất số 62, bản đồ 85, tại xã X, huyện X theo Bản đồ hiện trạng khu đất số: 3670/2024 ngày 10/9/2024 do Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đ - Chi nhánh X.

** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Đình C và bà Ngô Thị H1 do ông Lê Bá Đ đại diện trình bày:*

- Về yêu cầu của nguyên đơn buộc ông Nguyễn Đình C tháo dỡ toàn bộ công trình xây dựng trái phép trên thửa đất số 62, bản đồ 85, tại xã X, huyện X trả lại thửa đất số 62 cho ông H, bà T. Hiện tại giữa bà T1 và ông C đã hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất của thửa 62 và toàn bộ công trình trên đất, các bên giải quyết đã xong đất và tài sản trên đất ông C đã giao hết cho bà T1 sau khi các bên ký kết hủy hợp đồng. Hiện ông C chỉ thuê lại thửa 62 của bà T1 và tài sản trên đất là của bà T1, ông C cam kết không tranh chấp, khiếu nại gì.

Riêng ông Trần Anh Q1 và bà Trần Thị Phương T2 có đơn xin vắng mặt và không có ý kiến gì.

Tại Bản án số: 18/2025/DS-ST ngày 26-3-2025 của Tòa án nhân dân huyện Xuân Lộc, tỉnh Đồng Nai đã căn cứ Điều 691; Điều 707 Bộ luật Dân sự năm 1995; khoản 2 Điều 129; điểm b khoản 1 Điều 688 Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 50 Luật Đất đai năm 1993.

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Trần Văn H2 và bà Nguyễn Thị Ánh T về các yêu cầu sau: Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 14/3/2002 vô hiệu; buộc bà Phạm Thị Bích T1 giao trả bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: O 061221 do UBND huyện X cấp ngày 20/11/1999 cho Hộ ông Trần Anh H; tuyên bố vô hiệu giấy sang nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Phạm Thị Bích T1 và ông Nguyễn Tấn C2 ngày 20/2/2014 liên quan đến thửa đất số 62, bản đồ 85, tại xã X, huyện X, có diện tích 4363m²; buộc ông Nguyễn Tấn C2 tháo dỡ toàn bộ công trình xây dựng trái phép trên thửa đất số 62, bản đồ 85, tại xã X, huyện X.

2. Chấp nhận yêu cầu phản tố của bà Phạm Thị Bích T1.

Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 14/3/2002 giữa ông Trần Anh H, bà Nguyễn Thị Ánh T và bà Phạm Thị Bích T1 đối với diện tích 4363 m², thửa đất số 62, bản đồ 85, tại xã X, huyện X, tại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: O 061221 do Ủy ban nhân dân huyện X cấp ngày 22/11/1999 cho Hộ ông Trần Anh H.

Diện tích đất trên được thể hiện tại bản đồ hiện trạng khu đất số: 3670/2024 ngày 10/9/2024 do Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đ- Chi nhánh X thực hiện thửa đất 62, tờ bản đồ số 85 được giới hạn bởi các điểm (1, 2, 3, 4, 5, 6, -1) có diện tích 4178,8m², tại xã X, huyện X, tỉnh Đồng Nai và tài sản gồm các công trình trên đất (kèm theo bản đồ hiện trạng khu đất số: 3670/2024).

Ngoài ra, bản án còn tuyên về chi phí tố tụng, quyền kháng cáo của các đương sự.

Ngày 01/4/2025, của nguyên đơn ông Trần Hồng A bà Nguyễn Thị Ánh T kháng cáo, đề nghị Tòa án chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

* Ý kiến của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Nguyên đơn không chuyển nhượng đất cho bị đơn mà chỉ bán đất để làm gạch; khi bán đất nguyên đơn cũng không giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bị đơn, hiện nay trên phần đất tranh chấp có lò gạch của Công ty TNHH S1, việc Tòa án cấp sơ thẩm không đưa Công ty TNHH S1 vào tham gia tố tụng là vi phạm thủ tục tố tụng, đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm hủy bản án sơ thẩm.

* *Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai tham gia phiên tòa phúc thẩm:*

Về thủ tục tố tụng: Thẩm phán và Hội đồng xét xử đã tuân thủ đúng quy định của pháp luật từ khi thụ lý đến khi xét xử. Tại phiên tòa, Hội đồng xét xử đúng thành phần, đảm bảo vô tư khách quan, trình tự phiên tòa được Hội đồng xét xử thực hiện đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Thư ký thực hiện đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự về nhiệm vụ, quyền hạn của mình. Các đương sự đã thực hiện đúng quyền và nghĩa vụ của mình theo quy định của pháp luật.

Về đề xuất đường lối giải quyết vụ án: Tòa án cấp sơ thẩm đã giải quyết vụ án là đúng quy định, đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được xem xét tại phiên tòa và kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về thủ tục tố tụng: Đơn kháng cáo của ông Trần Anh H, bà Nguyễn Thị Ánh T làm trong thời hạn luật định nên được xem xét theo thủ tục phúc thẩm.

[2] Xét kháng cáo của nguyên đơn nhận thấy:

Thửa đất số 62, bản đồ 85, diện tích 4363m², tại xã X, huyện X, do UBND huyện X cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: O 061221 ngày 22/11/1999 cho Hộ ông Trần Anh H.

Ngày 14/3/2002 ông Trần Anh H, bà Nguyễn Thị Ánh T ký hợp đồng chuyển nhượng thửa đất số 62, bản đồ 85, diện tích 4363m², tại xã X cho bà Phạm Thị Bích T1. Việc ký kết giữa các bên không được công chứng chứng thực nhưng có sự chứng kiến của ông Trần Văn N1 là (trưởng ấp thời điểm 14/3/2002). Ông H, bà T cho rằng chữ ký trong hợp đồng chuyển nhượng là không phải của ông, bà. Tuy nhiên, tại Kết luận giám định số: 194/KL-KTHS ngày 20/3/2024 của Phòng K Công an tỉnh Đ (Bl 201) kết luận: Chữ ký mang tên Trần Anh H, Nguyễn Thị Ánh T trên tài liệu mẫu cần giám định là “Giấy sang nhượng đất rẫy” ngày 14/3/2002 và các mẫu so sánh do ông H cung cấp (M1 đến M7) là do cùng 01 người ký ra. Như vậy, việc nguyên đơn cho rằng mình không ký vào hợp đồng chuyển nhượng đất ngày 14/3/2002 là không có căn cứ.

Thấy rằng, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 14/3/2002 giữa ông Trần Anh H, bà Nguyễn Thị Ánh T với bà Phạm Thị Bích T1 đối với thửa đất số 62, bản đồ 85, diện tích 4363m² tại xã X tuy không được công chứng, chứng thực tại Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền là vi phạm về hình thức. Tuy nhiên, khi giao kết hợp đồng các bên đều tự nguyện, không vi phạm điều cấm của pháp luật, không trái đạo đức xã hội, bà T1 đã thanh toán hết tiền chuyển nhượng cho nguyên đơn, nguyên đơn đã giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và quyền sử dụng đất cho bị đơn sử dụng ổn định từ năm 2002 cho đến nay. Việc ông H, bà T cho rằng năm 1997 ông, bà có bán đất ông Hà Thanh L1 đã chết là (con của bị đơn) để làm gạch, chứ không bán đất cho bà T1. Tuy nhiên, lời khai của bà T, ông H không được bà T1 thừa nhận nên không có căn cứ để chấp nhận.

Theo quy định tại điểm b.1 tiểu mục 2.3 mục 2 phần II của Nghị quyết số 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10 tháng 8 năm 2004 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao hướng dẫn áp dụng pháp luật trong việc giải quyết các vụ án dân sự quy định: “*b.1. Đối với hợp đồng được giao kết trước ngày 01/7/2004 vi phạm điều kiện được hướng dẫn tại điểm a.4 tiểu mục 2.3 mục 2 này, nhưng đã có một trong các loại giấy tờ về quyền sử dụng đất được quy định tại các khoản 1, 2 và 5 Điều 50 của Luật Đất đai năm 2003, mà có phát sinh tranh chấp, nếu từ ngày 01/7/2004 mới có yêu cầu Tòa án giải quyết, thì không coi là hợp đồng vô hiệu do vi phạm điều kiện này*”. Do vậy, nguyên đơn yêu cầu hủy hợp đồng do vô hiệu và trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là không có căn cứ.

[4] Nguyên đơn kháng cáo cho rằng trên phần đất tranh chấp có nhà xưởng, lò gạch của Công ty TNHH S1 (viết tắt Công ty S1) nhưng Tòa án cấp sơ thẩm không đưa Công ty S1 vào để tham gia tố tụng là vi phạm. Nhận thấy, tại phiên tòa phúc thẩm ông Nguyễn Đình C người đại diện theo pháp luật của Công ty S1 cho rằng, tài sản trên phần đất tranh chấp là do bà T1 xây dựng vào năm 2010, đến năm 2014 bà T1 bán lại cho ông giá 220.000.000 đồng nhưng giấy tờ chưa rõ ràng nên ông trả lại cho bà T1, bà T1 đã trả lại cho ông số tiền 220.000.000 đồng, ông và bà T1 không có làm giấy tờ gì, ông mua bán nhà đất của bà T1 với tư cách là cá nhân, không phải của Công ty S1. Tài sản trên đất là của cá nhân ông chứ không phải của Công ty S1. Hiện nay trên phần đất tranh chấp có mái vòm, ông có để một số gạch chưa nung. Nếu Tòa án xét xử vụ án ai thắng kiện, ông sẽ chấp nhận di dời toàn bộ tài sản trên và ông không tranh chấp khiếu nại gì. Xét thấy, việc Tòa án cấp sơ thẩm không đưa Công ty TNHH S1 vào tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là thiếu sót cần rút kinh nghiệm. Tuy nhiên, tại phiên tòa phúc thẩm, ông C xác định tài sản trên đất không liên quan đến tài sản của Công ty S1, ông cam kết nếu Tòa án cấp phúc thẩm xét xử giao đất cho ai ông sẽ tự di dời toàn bộ tài sản và cam kết không tranh chấp, thắc mắc, khiếu nại gì về sau. Thấy rằng, việc không đưa Công ty S1 vào tham gia tố tụng cũng không ảnh hưởng nghiêm trọng đến quyền và lợi ích hợp pháp của Công ty S1. Do vậy, không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

[5] Đối với yêu cầu của nguyên đơn tuyên bố vô hiệu giấy sang nhượng quyền sử dụng đất giữa bà T1 và ông C ngày 20/2/2014 đối với thửa đất số 62, bản đồ 85, tại xã X, huyện X, có diện tích 4363 m²; buộc ông Nguyễn Tấn C2 tháo dỡ toàn bộ công trình xây dựng trái phép trên thửa đất số 62, bản đồ 85, tại xã X, huyện X và trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số O 061221 do Ủy ban nhân dân huyện X cấp ngày 22/11/1999 cho Hộ ông Trần Anh H. Xét thấy, quá trình giải quyết vụ án ông C2 và bà T1 đều thừa nhận hai bên đã hủy hợp đồng, các bên không còn tranh chấp gì nên Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn là có căn cứ.

[6] Về chi phí tố tụng: Tòa án cấp sơ thẩm xác định đúng.

[7] Về án phí dân sự sơ thẩm: Tòa án cấp sơ thẩm miễn án phí dân sự sơ thẩm cho ông H khi chưa có đơn miễn án phí là không đúng quy định cần rút kinh nghiệm.

[8] Về án phí dân sự phúc thẩm: Bà T phải chịu án phí dân sự phúc thẩm theo quy định; riêng ông H là người cao tuổi có đơn xin miễn án phí nên Hội đồng xét xử miễn án phí cho ông H.

[9] Ý kiến của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn không phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên không được chấp nhận.

[10] Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát tham gia phiên tòa phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận.

Vì những lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Không chấp nhận kháng cáo của ông Trần Anh H và bà Nguyễn Thị Ánh T.

Giữ nguyên Bản án sơ thẩm số:18/2025/DS-ST ngày 26-3-2025 của Tòa án nhân dân huyện Xuân Lộc, tỉnh Đồng Nai.

Căn cứ Điều 691; Điều 707 Bộ luật Dân sự năm 1995; khoản 2 Điều 129; điểm b khoản 1 Điều 688 Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 50 Luật Đất đai năm 1993; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về án phí lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Trần Anh H và bà Nguyễn Thị Ánh T về các yêu cầu sau:

1.1. Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 14/3/2002 giữa ông Trần Anh H, bà Nguyễn Thị Ánh T5 với bà Phạm Thị Bích T1 vô hiệu.

1.2. Giao trả bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: O 061221 do UBND huyện X cấp ngày 20/11/1999 cho Hộ ông Trần Anh H.

1.3. Hủy giấy sang nhượng đất ngày 20/02/2014 giữa bà Phạm Thị Bích T1 với ông Nguyễn Tấn C2; buộc ông Nguyễn Tấn C2 tháo dỡ toàn bộ công trình xây dựng trái phép trên thửa đất số 62, bản đồ 85, tại xã X, huyện X, tỉnh Đồng Nai (nay là xã X, tỉnh Đồng Nai).

2. Chấp nhận yêu cầu phản tố của bà Phạm Thị Bích T1.

Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 14/3/2002 giữa ông Trần Anh H, bà Nguyễn Thị Ánh T với bà Phạm Thị Bích T1 phần đất có diện tích thực tế là 4178,8m² thuộc thửa đất số 62, bản đồ 85, tại xã X, huyện X, tỉnh Đồng Nai (nay là xã X, tỉnh Đồng Nai), theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: O 061221 do Ủy ban nhân dân huyện X cấp ngày 22/11/1999 cho Hộ ông Trần Anh H.

Phần đất tranh chấp được giới hạn bởi các điểm (1, 2, 3, 4, 5, 6,1) theo Bản đồ hiện trạng khu đất số: 3670/2024 ngày 10/9/2024 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đ- Chi nhánh X.

Đương sự được quyền liên hệ với Cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để thực hiện thủ tục đăng ký kê khai cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất theo quy định của pháp luật.

3. Về chi phí tố tụng: Buộc ông Trần Anh H và bà Nguyễn Thị Ánh T phải hoàn trả cho bà Phạm Thị Bích T1 số tiền thẩm định giá là 70.532.000 đồng (bảy mươi triệu, năm trăm ba mươi hai ngàn đồng).

4. Về án phí: Buộc bà Nguyễn Thị Ánh T, ông Trần Anh H phải chịu án phí dân sự sơ thẩm số tiền là 1.200.000 đồng, được trừ vào tiền tạm ứng án phí do ông H bà T đã nộp tại biên lai số 0006202 ngày 28/02/2022 và các biên lai số 0007315; 0007313; 0007314 ngày 17/02/2023 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Xuân Lộc.

Bà Nguyễn Thị Ánh T phải chịu án phí dân sự phúc thẩm số tiền là 300.000 đồng; miễn án phí dân sự phúc thẩm cho ông Trần Anh H.

5. Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7, 7a, 7b và 9

Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

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

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Đồng Nai;
- TAND Khu vực 6;
- Chi cục THADS Khu vực 6;
- Các đương sự;
- Lưu: VT; hồ sơ vụ án.

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

Đỗ Thị Nhung

