

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH ĐỒNG NAI**

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

Bản án số: **386/2025/DS-PT**

Ngày 19 - 8 - 2025

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: Ông Nguyễn Xuân Quang;

Các Thẩm phán: Ông Trần Phương Đông;

Ông Trần Thanh Phong.

- Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Hoàng Sơn - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai tham gia phiên tòa: Bà Đặng Hoàng Oanh - Kiểm sát viên.

Ngày 19 tháng 8 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai, xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 59/2025/TLPT-DS ngày 17 tháng 02 năm 2025 về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 26/2024//DS-ST ngày 07-9-2024 của Tòa án nhân dân huyện Định Quán (nay là Tòa án nhân dân Khu vực 7 – Đồng Nai) bị kháng cáo;

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 178/2025/QĐXXPT-DS ngày 12 tháng 5 năm 2025; Quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm số: 483/2025/QĐ-PT ngày 12 tháng 6 năm 2025, Quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm số: 602/2025/QĐ-PT ngày 11 tháng 7 năm 2025, Quyết định tạm ngừng phiên tòa số: 670/2025/QĐ-PT ngày 28 tháng 7 năm 2025; Thông báo về việc tiếp tục phiên tòa vụ án dân sự phúc thẩm số: 1006/TB-TA ngày 08 tháng 8 năm 2025, giữa các đương sự:

- **Nguyên đơn:** Bà Cao Thị H, sinh năm 1971 và ông Ngô Hoàng P, sinh năm 1972; cùng nơi cư trú: Khu A, Ấp H, xã Đ, (xã G, huyện Đ cũ), tỉnh Đồng Nai.

Người đại diện theo ủy quyền của ông Ngô Hoàng P (Hợp đồng ủy quyền ngày 16-6-2025): Bà Cao Thị H, sinh năm 1971; nơi cư trú: Khu A, Ấp H, xã Đ, (xã G, huyện Đ cũ), tỉnh Đồng Nai; có mặt.

- **Bị đơn:** Ông Phạm Ngọc L, sinh năm 1963 và bà Ngô Thị Diễm H1, sinh năm 1977; cùng nơi cư trú: Khu A, Ấp H, xã Đ, (xã G, huyện Đ cũ), tỉnh Đồng Nai; có mặt.

Người đại diện theo ủy quyền của bà Ngô Thị Diễm H1 (Hợp đồng ủy quyền ngày 21-7-2025): Ông Phạm Ngọc L, sinh năm 1963; nơi cư trú: Khu A, Ấp H, xã Đ, (xã G, huyện Đ cũ), tỉnh Đồng Nai.

- **Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:** Chủ tịch Ủy ban nhân dân xã Đ, tỉnh Đồng Nai; địa chỉ: Đường N, ấp H, xã Đ, tỉnh Đồng Nai; vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

1. Nội dung chính:

1.1. Trong quá trình tham gia tố tụng, nguyên đơn bà Cao Thị H, ông Ngô Hoàng P (do bà H đại diện) trình bày:

Ông H là anh ruột của bà Ngô Thị Diễm H1. Năm 2019, vợ chồng bà bán cho vợ chồng ông Phạm Ngọc L, bà Ngô Thị Diễm H1 02 phần đất, cụ thể:

Lần 1: Ngày 03/5/2019 vợ chồng bà chuyển nhượng cho vợ chồng ông L, bà H1 phần đất có diện tích khoảng 444m² (bề ngang 1 bề là 16m, bề ngang 1 bề là 21m, dài 24m). Khi mua bán, hai bên viết giấy tay, thỏa thuận giá chuyển nhượng là 30.000.000đ (ba mươi triệu đồng). Đất này đã có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (*sau đây viết tắt là QSDĐ*) số BC 656214 cấp ngày 23/11/2010 đứng tên bà Cao Thị H, ông Ngô Hoàng P (chỉnh lý trang 4).

Lần 2: Ngày 08/5/2019 bà chuyển nhượng cho vợ chồng ông L, bà H1 phần đất có diện tích khoảng 162 m² (kích thước: bề ngang 12m và 6,5m; bề dài 19m và 15m). Trên đất có sẵn 01 giếng nước khoan để dùng tưới tiêu và sinh hoạt. Khi mua bán, hai bên chỉ viết giấy tay, thỏa thuận giá chuyển nhượng là 20.000.000đ (hai mươi triệu đồng). Phần đất này, vợ chồng bà chưa kê khai nên chưa được cấp giấy chứng nhận QSDĐ theo quy định.

Sau khi nhận đủ tiền, vợ chồng bà đã giao đất và các công trình trên đất cho ông L, bà H1 như thỏa thuận nhưng chưa được ủy ban nhân dân (*sau đây viết tắt là UBND*) chứng thực hoặc công chứng; chưa làm thủ tục tách thửa, sang tên cho vợ chồng ông L. Cả 02 phần đất đều là đất trồng lúa, nhưng ông bà không bán hết mà mỗi thửa đều chừa lại một phần dùng làm lối đi vào nhà. Dù chưa được tách thửa, chưa chuyển đổi mục đích đất từ đất trồng lúa sang đất ở nhưng vợ chồng ông L đã xây cất nhà kiên cố không giấy phép xây dựng, làm hàng rào lấn chiếm lối đi vào nhà của bà.

Nhận thức được việc chuyển nhượng đất của vợ chồng ông bà là vi phạm pháp luật; thường xuyên mâu thuẫn gây mất trật tự trị an tại địa phương. Nay bà yêu cầu Tòa án tuyên bố vô hiệu 02 hợp đồng chuyển nhượng đất nêu trên; Xử lý hậu quả của hợp đồng vô hiệu: Ông bà đồng ý trả lại số tiền mua đất cho vợ chồng ông L, bà H1.

1.2. Theo đơn phản tố đề ngày 26/4/2021, ông Phạm Ngọc L, bà Ngô Thị Diễm H1 trình bày:

Ông, bà thừa nhận thông tin về chuyển nhượng đất như bà Cao Thị H, ông Ngô Hoàng P trình bày.

Vào ngày 03/5/2019, vợ chồng ông bà mua của vợ chồng ông P, bà H một miếng đất có diện tích 444 m² với giá 30.000.000đ. Khi mua, hai bên có làm giấy sang nhượng đất, có em của ông P là Ngô Hoàng T, con ông P tên Ngô Thị Thảo D ký tên người làm chứng. Thậm chí chính ông P còn tự ký tên làm chứng. Miếng đất này đã có sổ đỏ do bà H đứng tên QSDĐ.

Ngày 08/5/2019 (05 ngày sau), anh P, chị Hậu cần tiền trả nợ nên kêu vợ chồng ông bán tiếp một miếng đất có kích thước hình tứ giác có diện tích đất qua đo đạc là 161,875 m² với giá 20.000.000đ. Khi mua, hai bên có làm giấy sang nhượng đất, có con ông P là Ngô Thị T1 Di đồng ký tên bên bán. Đất này chưa ai có QSDĐ.

Hai mảnh đất này là liền ranh nhau và hiện trạng lúc đó là đất trũng. Sau khi mua đất, vợ chồng ông đã đầu tư trên đất gồm: Đổ đất lấp hết 55.000.000đ; xây nhà kiên cố có kích thước ngang 4,5m x dài 9m với giá 120.000.000đ; làm hàng rào cửa sắt lưới B40 giá 15.000.000đ; làm nhà bếp cột cây giá 30.000.000đ; làm mái vòm giá 10.000.000đ.

Nay, vợ chồng ông P, bà H đòi hủy hợp đồng mua bán đất và đòi lấy lại đất thì ông bà không đồng ý trả đất theo yêu cầu của ông P, bà H vì ông, bà đã trả xong tiền, đã cất nhà kiên cố và đã đầu tư khác vào đất. Do đó, ông bà yêu cầu

Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng ngày 03/05/20219 và ngày 08/5/2019 là hợp pháp và công nhận cho ông bà được quyền sử dụng 02 mảnh đất trên.

1.3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan UBND xã G trình bày:

Qua kiểm tra, rà soát của Công chức địa chính xã G thì thửa đất số 367, 368 tờ bản đồ số 29 ấp H, xã G đã quy hoạch là đất trồng lúa nước. Do đó, việc tự đào đắp nền, đổ đất làm vườn, cất nhà...đều vi phạm quy hoạch và sẽ bị xử lý, các tài sản đầu tư trái phép trên đất sẽ phải bị tháo dỡ, di dời. UBND xã sẽ tham mưu cho UBND huyện Đ xử lý hành chính sau.

Riêng thửa 367 tờ bản đồ số 29 ấp H, xã G chưa ai kê khai đăng ký cấp quyền sử dụng đất nhưng đất đã giao cho người dân quản lý – không thuộc quỹ đất công, UBND xã không quản lý. Trên thực tế, đất do bà Cao Thị H, ông Ngô Hoàng P canh tác, sử dụng đến năm 2019 thì chuyển giao cho ông Phạm Ngọc L, bà Ngô Thị Diễm H1 quản lý đến nay.

2. Quyết định của Tòa án cấp sơ thẩm:

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số: 26/2024/DS-ST ngày 09-7-2024 của Tòa án nhân dân huyện Định Quán (nay là Tòa án nhân dân Khu vực 7 – Đồng Nai) đã quyết định:

Căn cứ khoản 3 Điều 26, Điều 35, Điều 39, Điều 147, Điều 227, Điều 228, Điều 271, Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Điểm a khoản 1 Điều 188 của Luật Đất đai năm 2013; Điều 502 Bộ luật Dân sự năm 2015.

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.

Quyết định số: 03/2018/QĐ-UBND, ngày 30 tháng 01 năm 2018 của UBND tỉnh Đ.

Tuyên xử:

1/ Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Cao Thị H, Ngô Hoàng P về việc xin vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với bị đơn Phạm Ngọc L, Ngô Thị Diễm H1; không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn.

- Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất diện tích đất 586,9m² tại các thửa đất số 367, 368, 369, 370 tờ bản đồ số 29 xã G là vô hiệu.

- Buộc bị đơn trả lại diện tích đất 586,9m² nêu trên cho nguyên đơn.

(Theo bản trích đo và chỉnh lý thửa đất số 0122/2021 ngày 30/12/2021 của VPĐK đất đai – Chi nhánh huyện Đ).

2/ Công nhận quyền sở hữu cho nguyên đơn các tài sản trên đất theo Chứng thư thẩm định giá số 1931/BC-DDN 1 ngày 13/6/2022 của Công ty Cổ phần T3 và có nghĩa vụ chấp hành đúng quy hoạch, thu hồi đất của nhà nước.

Buộc nguyên đơn phải bồi thường thiệt hại cho bị đơn số tiền là 140.331.600 đồng.

- Ngoài ra, bản án còn quyết định về chi phí tố tụng, án phí, nghĩa vụ chậm trả; quyền và nghĩa vụ thi hành án và quyền kháng cáo theo luật định.

3. Kháng cáo:

Trong thời hạn kháng cáo, bị đơn ông Phạm Ngọc L, bà Ngô Thị Diễm H1 kháng cáo toàn bộ bản án, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm xét xử theo hướng chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn.

4. Quan điểm của Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai tại phiên tòa phúc thẩm:

4.1. Về việc chấp hành pháp luật tố tụng:

- Tòa án cấp phúc thẩm đã thực hiện đúng các quy định về việc thu thập chứng cứ, việc cấp tổng đạt văn bản tố tụng hợp lệ cho đương sự và chuyển hồ sơ cho Viện kiểm sát cùng cấp nghiên cứu đúng thời gian quy định. Phiên tòa thực hiện đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự, đảm bảo đúng thành phần, vô tư, khách quan và không có trường hợp phải thay đổi người tiến hành tố tụng.

- Việc chấp hành pháp luật của người tham gia tố tụng: Từ khi thụ lý vụ án cũng như tại phiên tòa hôm nay, các đương sự đã thực hiện đúng các quy định tại các Điều 70, 71, 72 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

4.2. Quan điểm đối với vụ án:

Thửa đất số 368, 369, 370, 372, 436, 438, 430, 441, tờ bản đồ 29 thuộc ấp H, xã G, diện tích 1.516m² có nguồn gốc của ông Nguyễn Minh T2 và bà Nguyễn Thị Ngọc H2, ông bà được UBND huyện Đ cấp giấy CNQSDĐ số AQ 050218 ngày 30/6/2009. Ngày 13/10/2010, ông T2 bà H2 chuyển nhượng các thửa đất này cho bà Nguyễn Thị Phương N. Đến ngày 17/8/2015, bà N tiếp tục chuyển nhượng cho ông P, bà H. Ngày 23/8/2015, ông P, bà H được cập nhật chỉnh lý trang 4 trên giấy CNQSDĐ số BC 656214.

Ngày 03/5/2019, ông P bà H chuyển nhượng cho bà H1 phần đất ngang 1 bề là 16m, 1 bề là 21m x dài 24m, diện tích 444m² bằng giấy tay với giá 30.000.000 đồng. Diện tích đất này qua đo đạc thực tế có diện tích là 374m² gồm: diện tích 81m² là một phần thửa 370, diện tích 73,4m² là một phần của thửa 369, diện tích 212m² thuộc một phần thửa số 368, cùng tờ bản đồ 29 (gọi tạm là thửa 368A).

Ngày 08/5/2019, ông P, bà H tiếp tục chuyển nhượng bằng giấy tay một phần đất cho ông L có bề ngang 12m và 6,5m, bề dài 19m và 16m, tổng diện tích là 161,875m² và trên miếng đất có 01 cái giếng với giá 20.000.000 đồng. Diện tích đất này qua đo đạc thực tế theo chỉ dẫn của các bên có diện tích 212,9m² thuộc một phần thửa đất 367, tờ bản đồ 29 và chưa được cấp giấy CNQSDĐ (gọi tạm là thửa 367A).

Sau khi nhận đủ tiền, vợ chồng ông P, bà H đã giao đất và các công trình trên đất cho ông L, bà H1 như thỏa thuận nhưng chưa làm thủ tục tách thửa, chuyển mục đích từ đất trồng lúa sang đất ở và sang tên cho ông L, bà H1.

Theo trích lục và đo chỉnh lý thửa đất bản đồ địa chính ngày 30/12/2021 xác định 02 thửa đất tranh chấp là thửa 367A và thửa 368A.

Nay ông P, bà H khởi kiện yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng viết giấy tay ký ngày 03/5/2019 và ngày 08/5/2019 giữa ông bà với bà H1, ông L do việc chuyển nhượng trái pháp luật. Ông L, bà H1 không đồng ý với yêu cầu khởi kiện và có yêu cầu phản tố yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng viết giấy tay ký ngày 03/5/2019 và ngày 08/5/2019 là hợp pháp và công nhận cho ông L bà H1 được quyền sử dụng 02 thửa đất trên.

Xét 02 giấy chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 03/5/2019 ký giữa ông P bà H với bà H1 và giấy sang nhượng quyền sử dụng đất gày 08/5/2019 ký giữa ông P bà H với ông L không tuân thủ quy định về hình thức theo quy định tại Điều 119, 502 Bộ luật Dân sự.

Tuy ông L, bà H1 đã thanh toán hết tiền đối với 02 hợp đồng chuyển nhượng và nhận đất quản lý sử dụng cho đến nay thì giao dịch đó về mặt pháp lý phải được công nhận dù không tuân thủ về hình thức hợp đồng theo khoản 2 Điều 129 Bộ luật Dân sự. Nhưng việc chuyển nhượng giữa hai bên là chuyển nhượng đất lúa, diện tích đất chuyển nhượng thuộc một phần các thửa đất 367, 368, 369, 370, tờ bản đồ 29. Theo quy định tại khoản 3, Điều 4 của Nghị quyết số 35/2022/QĐ-UBND ngày 29/8/2022 của UBND tỉnh Đ diện tích chuyển nhượng nhỏ hơn diện tích tối thiểu của đất sau khi tách thửa đối với đất nông nghiệp tại

nông thôn là 2.000m² (quy định tại thời điểm hiện tại là Quyết định số 63/2024/QĐ-UBND của UBND tỉnh Đ, có hiệu lực từ ngày 5/11/2024 diện tích tối thiểu tách thửa là 1.000m²) nên mỗi phần diện tích chuyển nhượng trên đều không đủ điều kiện tách thửa để thực hiện thủ tục chuyển nhượng sang tên theo quy định pháp luật.

Ông L cho rằng ông nhận chuyển nhượng trọn thửa 367, tờ bản đồ 29 nhưng theo chỉ dẫn của ông và ông không có ý kiến gì đối với bản Trích lục đo và chỉnh lý thửa đất bản đồ địa chính số 6122 ngày 30/12/2021 thể hiện phần đất tranh chấp có diện tích 212,9m² thuộc một phần thửa đất 367 gọi tạm là thửa 367A gồm 215,3m² được đo chỉnh lý từ 203,3m² thửa 367, 2,6m² thửa 356 và thửa 7.0m² thửa 371; còn lại 70.2m² của một phần thửa 367 gọi tạm là thửa 367B. Vì vậy, diện tích đất ông L mua chỉ thuộc một phần thửa 367, tờ bản đồ 29.

Ngoài ra, theo biên bản xác minh tại UBND xã G ghi nhận: “thửa đất 367, 368 tờ bản đồ 29 đã quy hoạch là đất trồng lúa nước, việc tự đắp nền, đổ đất làm thành vườn, cất nhà... đều vi phạm quy hoạch. Việc vi phạm quy hoạch, UBND xã tham mưu cho UBND huyện Đ xử lý hành chính sau. Các hành vi vi phạm phải bị xử lý và các tài sản đầu tư, xây dựng trái phép phải bị tháo dỡ, di dời. Thửa 367 không thuộc diện đất công, không thuộc UBND quản lý mà có giao cho người dân quản lý, sử dụng trên thực tế là ông P, bà H, đến năm 2019 thì giao cho ông L, bà D1 quản lý; tuy nhiên, chưa ai kê khai cấp quyền sử dụng đất...”.

Tuy ông P, bà H chưa được cấp giấy CNQSDĐ đối với thửa 367, tờ bản đồ 29 nhưng ông P, bà H có mua lại và sử dụng trên thực tế đến năm 2019 mới bán lại cho ông L, bà H1 nên nguồn gốc đất là của ông P, bà H theo như xác minh tại UBND xã G ghi nhận.

Do đó nội dung của 02 hợp đồng chuyển nhượng vi phạm điều cấm của pháp luật theo Điều 123 Bộ luật Dân sự nên Tòa án cấp sơ thẩm tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất diện tích 586,9m² tại các thửa đất số 367, 368, 369, 370 tờ bản đồ 29 vô hiệu và giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu là phù hợp với Điều 131, 408 Bộ luật Dân sự.

Từ những phân tích trên nhận thấy kháng cáo của bị đơn không có căn cứ để xem xét nên không chấp nhận.

Bởi các lẽ trên,

Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm:

Áp dụng khoản 1, Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự, không chấp nhận kháng cáo của ông Phạm Ngọc L và bà Ngô Thị Diễm H1. Giữ nguyên Bản án sơ thẩm số 26/2024/DS-ST ngày 09/7/2024 của Tòa án nhân dân huyện Định Quán.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về thủ tục kháng cáo:

Kháng cáo của bị đơn được thực hiện trong thời hạn luật định nên được xem xét theo thủ tục phúc thẩm.

[2] Về quan hệ tranh chấp và tư cách tham gia tố tụng: Cấp sơ thẩm xác định quan hệ pháp luật “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” và xác định những người tham gia tố tụng đúng, đầy đủ.

[3] Về nội dung tranh chấp và kháng cáo:

3.1. Về nội dung tranh chấp:

Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa các bên chỉ viết giấy tay; không công chứng hoặc chứng thực; không thực hiện các thủ tục công chứng, chứng thực hợp đồng, không đăng ký biến động là không đúng quy định tại điểm a khoản 1 Điều 188 của Luật Đất đai năm 2013; Điều 502 Bộ luật Dân sự năm 2015; một phần quyền sử dụng đất chuyển nhượng chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên không đủ điều kiện chuyển nhượng theo quy định tại Điều 188 Luật Đất đai năm 2013.

Theo kết quả xem xét thẩm định tại chỗ, đo đạc và thu thập chứng cứ; hiện trạng phần đất tranh chấp là đất lúa và nằm trong quy hoạch đất lúa tại địa phương. Căn cứ Quyết định số: 03/2018/QĐ-UBND, ngày 30 tháng 01 năm 2018 của UBND tỉnh Đ (có hiệu lực kể từ ngày 01 tháng 3 năm 2018) đã quy định diện tích đất nông nghiệp tối thiểu được phép tách thửa là 1.000m². Khi chuyển nhượng các bên không xác định số tờ, số thửa bản đồ trong các giấy mua bán đất mà chỉ xác định diện tích chiều ngang, dài. Khi tiến hành đo đạc, bị đơn cũng xác nhận và chỉ dẫn phần đất đang sử dụng mua của nguyên đơn là hiện trạng là thửa đất số 367A (thửa tạm thời) được đo chỉnh lý từ các thửa 367, 356 và 371 và thửa 368A (thửa tạm thời) được đo chỉnh lý từ các thửa 368, 369, 370, 371; phần diện tích còn lại 70m² không sử dụng là thửa 367B (thửa tạm) mà không phải là trọn thửa theo Trích đo và chỉnh lý thửa đất số 0122/2021 ngày 30/12/2021 của Văn phòng Đ – Chi nhánh huyện Đ. Các bên chỉ chuyển nhượng một phần cắt các thửa đất 368, 369, 370, 371 nhưng mỗi phần đều không đủ diện tích để tách thửa nên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu ngay khi giao kết do vi phạm điều

cấm của pháp luật nên không có cơ sở để công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn tuyên hợp đồng vô hiệu và không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn yêu cầu công nhận hợp đồng là có căn cứ, đúng quy định của pháp luật.

Về hậu quả của hợp đồng vô hiệu:

Mặc dù, bị đơn đổ đất, xây nhà tạm trên đất nông nghiệp là không đúng quy hoạch sử dụng đất, nhưng việc tháo dỡ, di dời làm mất công năng sử dụng của tài sản. Tòa án cấp sơ thẩm buộc bị đơn phải trả lại diện tích đất cho nguyên đơn và buộc nguyên đơn phải thanh toán lại cho bị đơn giá trị quyền sử dụng đất và tài sản trên đất theo chứng thư thẩm định giá với tổng số tiền 140.331.600 đồng là có căn cứ. Tuy nhiên, cách tuyên của giao tài sản trên đất của Tòa án cấp sơ thẩm là chưa rõ ràng, cụ thể gây khó khăn trong quá trình thi hành bản án. Do đó, Tòa án cấp phúc thẩm bổ sung cho phù hợp.

3.2. Về kháng cáo:

Bị đơn kháng cáo yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nhưng như đã nhận định và phân tích ở trên, do phần đất bị đơn nhận chuyển nhượng theo hiện trạng và chỉ dẫn đo đạc của bị đơn được thể hiện trong trích đo bản đồ địa chính thửa đất của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đ – Chi nhánh Đ là các thửa tạm 367A, 368A thuộc một phần các thửa 368, 369, 370 và 371 và là đất chuyên canh trồng lúa nên không có cơ sở để công nhận hiệu lực của hợp đồng chuyển nhượng và công nhận quyền sử dụng đất cho bị đơn. Vì vậy, không có căn cứ chấp nhận kháng cáo của bị đơn; giữ nguyên Bản án sơ thẩm của Tòa án nhân dân huyện Định Quán (nay là Tòa án nhân dân khu vực 7 – Đồng Nai).

[4] Quan điểm của Kiểm sát viên Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai tại phiên tòa phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử, nên được chấp nhận.

[5] Án phí:

Căn cứ khoản 2 Điều 148 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Nghị quyết số: 326/2016/NQ-UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý sử dụng án phí và lệ phí Tòa án;

Do kháng cáo không được chấp nhận nên người kháng cáo phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308, khoản 6 Điều 313 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

Không chấp nhận kháng cáo của bị đơn ông Phạm Ngọc L, bà Ngô Thị Diễm H1; giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số: 26/2024/DS-ST ngày 09-7-2024 của Tòa án nhân dân huyện Định Quán (nay là Tòa án nhân dân Khu vực 7 – Đồng Nai).

Căn cứ điểm a khoản 1 Điều 188 của Luật Đất đai năm 2013; các Điều 123, 407, 502 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

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.

Quyết định số: 03/2018/QĐ-UBND, ngày 30 tháng 01 năm 2018 của UBND tỉnh Đ.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Cao Thị H, Ngô Hoàng P về việc yêu cầu tuyên vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với bị đơn ông Phạm Ngọc L, bà Ngô Thị Diễm H1; không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn ông Phạm Ngọc L, bà Ngô Thị Diễm H1 về việc yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (giấy sang nhượng đất ngày 03-5-2019 và ngày 08-5-2019) diện tích đất 586,9m² cắt thửa số 367, 368, 369, 370 tờ bản đồ số 29 xã G là vô hiệu.

Buộc bị đơn ông Phạm Ngọc L, bà Ngô Thị Diễm H1 trả lại diện tích đất 586,9m² nêu trên cho nguyên đơn ông Cao Thị H, bà Ngô Hoàng P (theo bản Trích đo và chỉnh lý thửa đất số 0122/2021 ngày 30/12/2021 của Văn phòng Đ – Chi nhánh huyện Đ).

2. Công nhận quyền sở hữu cho nguyên đơn các tài sản trên đất gồm:

- Nhà ở gia đình, kết cấu: Móng, cột gạch, tường xây gạch, tô trát, quét vôi, xà gồ sắt, mái lợp tôn, cửa chính khung sắt kính, cửa sổ khung sắt kính diện tích 45m².

- Mái che kết cấu: Cột sắt hình, xà gồ sắt, mái lợp tôn, nền bê tông diện tích 16,2m².

- Nhà tạm 1, kết cấu: Cột gỗ, xác gỗ sắt hộp, mái lợp tôn, vách tôn, khung vách tre nứa, nền đất; diện tích 50,6m²;

- Nhà tạm 2, kết cấu: Cột gỗ, xác gỗ sắt hộp, mái lợp tôn, vách tôn, khung vách tre nứa, nền đất; diện tích 9,88m².

- 01 Giếng nước đặc điểm: Khoan sâu khoảng 20m; ống 114.

- Hàng rào, kết cấu: Cột sắt V cao khoảng 1,8m, khoảng cách giữa các cột 2m, rào lưới B40, cao khoảng 2m; diện tích 76m.

- Các cây trồng trên đất theo Chứng thư thẩm định giá số 1931/BC-DDN 1 ngày 13/6/2022 của Công ty cổ phần T3.

Buộc nguyên đơn bà Cao Thị H và ông Ngô Hoàng P phải có nghĩa vụ liên đới bồi thường thiệt hại cho ông Phạm Ngọc L và bà Ngô Thị Diễm H1 số tiền là 140.331.600 đồng (một trăm bốn mươi triệu ba trăm ba mươi một nghìn sáu trăm đồng).

Nguyên đơn có nghĩa vụ chấp hành đúng về quy hoạch sử dụng đất tại địa phương, về thu hồi đất của Nhà nước.

3. Về chi phí tố tụng:

Buộc bị đơn ông Phạm Ngọc L và bà Ngô Thị Diễm H1 phải trả lại cho nguyên đơn bà Cao Thị H và ông Ngô Hoàng P số tiền 7.027.000đ (bảy triệu không trăm hai mươi bảy nghìn đồng).

4. Về án phí:

4.1. Án phí dân sự sơ thẩm:

Nguyên đơn bà Cao Thị H và ông Ngô Hoàng P phải chịu án phí dân sự có giá ngạch là 7.016.580 đồng, được trừ số tiền tạm ứng 2.550.000 đồng, theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0005736, 0005737 cùng ngày 26/02/2021 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Định Quán (nay là Phòng Thi hành án dân sự khu vực 7 – Đồng Nai) nên còn phải nộp thêm 4.466.580 đồng (bốn triệu bốn trăm sáu mươi sáu nghìn năm trăm tám mươi đồng).

Buộc bị đơn bà Ngô Thị Diễm H1 phải chịu 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) án phí dân sự sơ thẩm; được trừ vào số tiền bà H1 đã nộp tạm ứng 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) theo Biên lai thu số 0005906 ngày 26/4/2021 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Định Quán (nay là Phòng Thi hành án Khu vực 7 – Đồng Nai).

4.2. Án phí dân sự phúc thẩm:

Bị đơn ông Phạm Ngọc L được miễn nộp tiền án phí dân sự phúc thẩm do là người cao tuổi.

Bà Ngô Thị Diễm H1 phải chịu 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) án phí, được khấu trừ vào số tiền 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0014572 ngày 22 tháng 7 năm 2024 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Định Quán (nay là Phòng Thi hành án dân sự khu vực 7 – Đồng Nai).

5. Kể có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành xong tất cả các khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự

Trường hợp bản án 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 pháp luật kể từ ngày tuyên án.

Nơi nhận:

- Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai;
- Đương sự;
- Tòa án nhân dân Khu vực 7 – Đồng Nai;
- Viện kiểm sát nhân dân Khu vực 7 – Đồng Nai;
- Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai
- Chi nhánh Định Quán;
- Phòng Thi hành án Dân sự Khu vực 7 – Đồng Nai;
- Lưu: Hồ sơ vụ án, Văn phòng, Tòa Dân sự, Thẩm phán.

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

Nguyễn Xuân Quang