

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH ĐỒNG NAI**

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

Bản án số: 533/2025/DS-PT.

Ngày: 23 - 9 - 2025.

Về việc “*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 Vũ Thế Phương

Các Thẩm phán:

Ông Trần Vĩnh Yên

Ông Dương Lê Bửu Thiện.

- Thư ký phiên tòa: Ông Lưu Hải Đăng - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai tham gia phiên tòa: Bà Nguyễn Hoàng Thế Anh - Kiểm sát viên.

Ngày 23 tháng 9 năm 2025, Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 303/2025/TLPT-DS ngày 06 tháng 8 năm 2025 về việc “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 16/2025/DS-ST ngày 19 tháng 6 năm 2025 của Tòa án nhân dân huyện Thống Nhất (Nay là Tòa án nhân dân khu vực 4 - Đồng Nai) bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 383/2025/QĐ-PT ngày 13 tháng 8 năm 2025, Quyết định hoãn phiên tòa số: 423/2025/QĐPT-DS ngày 29 tháng 8 năm 2025 và Thông báo về việc dời lịch xét xử phúc thẩm số: 1372/2025/TB-TA ngày 15 tháng 9 năm 2025, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông Phùng Sỹ M, sinh năm 1976.

Địa chỉ: A ấp L, xã H, huyện T, tỉnh Đồng Nai (Nay là xã D, tỉnh Đồng Nai).

Người bảo vệ quyền lợi cho nguyên đơn: Luật sư Lê Thanh H và Luật sư Hồ Sỹ T - Công ty L, thuộc Đoàn Luật sư thành phố H

- Bị đơn: Ông Nguyễn Hữu Đ, sinh năm 1934 và bà Đào Thị T1, sinh năm 1941.

Địa chỉ: A tổ D, ấp L, xã L, huyện T, tỉnh Đồng Nai (Nay là xã D, tỉnh Đồng Nai).

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn (Theo văn bản uỷ quyền ngày

31/12/2024): Ông Nguyễn Đức Ổ, sinh năm 1989.

Địa chỉ: Tổ C, khu phố H, phường P, thành phố B, tỉnh Đồng Nai (Nay là phường P, tỉnh Đồng Nai).

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1/ Ông Trần Hữu Khương, sinh năm 1978.

Địa chỉ: Tổ C, ấp L, xã L, huyện T, tỉnh Đồng Nai (Nay là xã D, tỉnh Đồng Nai).

2/ Bà Nguyễn Thị T2, sinh năm 1983.

Địa chỉ: F Đ, phường A, quận D, thành phố Hồ Chí Minh (Nay là phường X, thành phố Hồ Chí Minh).

Người đại diện theo uỷ quyền của ông K, bà T2 (Theo Văn bản uỷ quyền ngày 31/12/2024, ngày 21/10/2019): Ông Nguyễn Đức Ổ, sinh năm 1989.

Địa chỉ: Tổ C, khu phố H, phường P, thành phố B, tỉnh Đồng Nai (Nay là phường P, tỉnh Đồng Nai).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Theo đơn khởi kiện ngày 22/7/2029 và quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn ông Phùng Sỹ M trình bày :

Năm 1994 ông Phùng Sỹ M có nhận chuyển nhượng của ông Nguyễn Hữu Đ, bà Đào Thị T1 thửa đất chiều ngang phía trước giáp đường 769 là 5,2m; chiều ngang phía sau lô đất là 5m chiều dài là 35m, tổng diện tích là 178m² đất. Khi sang nhượng hai bên có làm giấy sang nhượng đất đề ngày 06/02/1994 (giấy sang nhượng đất làm nền nhà). Ông M đã giao đủ tiền chuyển nhượng đất và ông Đ, bà T1 đã giao đất cho ông M quản lý, sử dụng và đã xây dựng một căn nhà ở ổn định từ đó cho đến nay. Trong giấy tờ sang nhượng đất làm nền nhà ngày 06/02/1994 diện tích đất có sự chỉnh sửa cụ thể ông M sửa từ 153m² đất thành 178m² đất, chiều dài từ 30m sửa thành 35m. Riêng mặt tiền nhà phía trước ngang 5,2m là giữ nguyên không có tẩy xóa, chỉnh sửa. Nguyên nhân của việc chỉnh sửa là vào năm 2004 ông K cưới vợ ông Đ có nhờ ông M quay phim và chụp hình cưới cho nhà trai và nhà gái, đồng thời gia đình ông Đ còn nợ ông M một khoảng tiền cộng chung tiền nợ và tiền quay phim chụp hình là 8.000.000đ (tám triệu đồng). Ông Đ không trả số tiền này mà thoả thuận với ông M giao thêm cho ông M diện tích đất có chiều dài 05m từ 30m thành 35m nên tổng diện tích đất từ 153m² thành 178m². Năm 2007 ông Đ, bà T1 được cơ quan có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất 11, tờ bản đồ số 23 nhưng không làm thủ tục sang tên phần diện tích đất đã bán cho ông M mà mang sổ đỏ đất đi thế chấp ngân hàng. Năm 2008 ông M xây dựng hàng rào đất bằng đá chẻ chiều dài 35m do ông Đ, bà T1 chỉ ranh và chiều dài đất.

Việc ông Đ đồng ý chuyển nhượng thêm 05m chiều dài đất trừ nợ tiền chụp hình, quay phim chỉ thoả thuận miệng, không có lập giấy tờ nên ông M không có tài liệu, chứng cứ để chứng minh. Tuy nhiên sự việc trên có bà Nguyễn Thị V và bà Tsần Nguyệt H1 trú tại ấp L, xã H, huyện T, tỉnh Đồng Nai biết rõ. Ông M

đồng ý nên ông M đã chỉnh sửa diện tích đất trong tờ giấy viết tay ngày 06/02/1994. Việc tẩy xóa sửa chữa là vào năm 2019 sau khi ông M phát hiện ông Đ cho đất ông K, bà T2. Khi ông M sửa chữa số liệu diện tích đất có báo cho ông Đ, được ông Đ đồng ý. Ông M yêu cầu ông Đ ký tên xác nhận thì ông Đ cho biết đã cho đất ông K, bà T2 rồi nên đề nghị ông M gặp ông K, bà T2 để giải quyết.

Năm 2010 ông M đã đăng ký xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo biên nhận hồ sơ số 5672 ngày 20/10/2010 của Sở Tài nguyên Môi trường tỉnh Đ đối với diện tích 153 m² đất là đất thổ cư, do phần đất 05m chiều dài mua thêm của ông Đ, bà T1 là đất trồng cây lâu năm nên tại thời điểm đăng ký ông M không kê khai.

Tháng 8/2018 ông M đến cơ quan Nhà nước khiếu nại và được Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đ – chi nhánh T3 cho biết diện tích 178m² đất trong thửa đất 11, tờ bản đồ số 23 đã được ông Đ, bà T1 làm thủ tục tặng cho ông K, bà T2 đứng tên quyền sử dụng đất. Tháng 6/2019 văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đ – chi nhánh T3 đã mời ông Đ, ông M để giải quyết đối với diện tích 178m² đất ông M1 nhận chuyển nhượng từ ông Đ. Tại buổi làm việc ông Đ xác định có bán diện tích 178m² đất cho ông M và ông K đồng ý ký tên để sang tên cho ông M nhưng diện tích đất 178m² không làm được thủ tục chuyển nhượng vì ông Đ, ông K không đồng ý tách đất thổ cư cho ông M từ đó dẫn đến tranh chấp và ông M đã làm đơn khởi kiện vụ án tại Tòa án theo quy định.

Qua đo đạc đất tranh chấp theo sự chỉ ranh của ông M có diện tích là 170,7m² thuộc một phần thửa 369, tờ bản đồ số 87 được giới hạn bởi các điểm (9, 10, 11, 15, 16, A, B, C, D, 9). Quá trình giải quyết vụ án, ông M yêu cầu Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được xác lập giữa ông Đ, bà T1 lập ngày 06/0/1994 đối với diện tích 178m² đất là hợp pháp (trong 178m² đất có thời điểm ông M yêu cầu phải có 50m² đất thổ cư, có thời điểm yêu cầu toàn bộ đất chuyển nhượng phải là đất thổ cư). Theo Văn bản số 1675/UBND-KT ngày 06/3/2024 của UBND huyện T xác định diện tích 178m² đất đủ điều kiện tách thửa chuyển nhượng quyền sử dụng đất trong điều kiện chuyển mục đích sử dụng đất từ đất trồng cây lâu năm sang đất ở nông thôn. Diện tích tối thiểu để tách thửa chuyển mục đích sử dụng đất là 80m². Nay ông M yêu cầu Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được xác lập giữa ông với ông Đ, bà T1 lập ngày 06/02/1994 (ngày 03/3/1994) đối với diện tích 170,7m² đất (trong đó có 80m² đất thổ cư còn lại là đất trồng cây lâu năm) thuộc một phần thửa 369, tờ bản đồ số 87 được giới hạn bởi các điểm (9, 10, 11, 15, 16, A, B, C, D, 9) là hợp pháp. Ông M tự nguyện chịu 50% thuế chuyển đổi mục đích sử dụng đất và đồng ý thanh toán lại số tiền 140.000.000đ (một trăm bốn mươi triệu đồng) (80m² đất x 3.500.000đ/01m² x 50%) cho ông Đ, bà T1.

Chứng thư thẩm định số 288/2025/220 ngày 16/4/2025 của Công ty cổ phần T4 định giá đối với diện tích đất và tài sản trên đất tranh chấp ông M đề nghị Tòa án căn cứ Chứng thư trên làm cơ sở để giải quyết vụ án.

Về chi phí tố tụng mà ông M đã nộp để Tòa án tiến hành xem xét, thẩm định tại chỗ là 2.968.000đ (hai triệu, chín trăm sáu mươi tám ngàn đồng) và chi phí định giá là 40.000.000đ (bốn mươi triệu đồng). Tổng số tiền là 42.968.000đ (bốn mươi hai triệu, chín trăm sáu mươi tám ngàn đồng). Trường hợp yêu cầu của ông M được Tòa án chấp nhận thì ông M yêu cầu Tòa án buộc bị đơn có nghĩa vụ thanh toán lại toàn bộ chi phí tố tụng cho ông theo quy định.

- Bị đơn ông Nguyễn Hữu Đ và bà Đào Thị T1 do người đại diện trình bày:

Nguyên ông Nguyễn Hữu Đ và bà Đào Thị T1 là người quản lý, sử dụng hợp pháp khu đất tại xã B, huyện T, tỉnh Đồng Nai. Theo bản đồ địa chính năm 1996 là thửa đất số 11, tờ bản đồ 23, diện tích 3.907,0 m², còn theo bản đồ địa chính năm 2009 tương ứng là thửa 214 (được hợp từ các thửa 54, 55, 58, 59) tờ bản đồ số 20, diện tích là 4.975,8 m² tại xã B, huyện T, tỉnh Đồng Nai.

Ông Nguyễn Hữu Đ không nhớ rõ thời gian cụ thể, có chuyển nhượng một phần diện tích thửa đất nói trên là ngang 5m x dài 30 m (tổng diện tích 150m²) đất nông nghiệp cho ông Phùng Sỹ M. Việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất hai bên chỉ lập 02 giấy viết tay tiêu đề giấy sang nhượng đất làm nền nhà đề ngày 06/02/1994 và giấy sang nhượng đất nền nhà ngày 03/3/1994, không có công chứng, chứng thực tại cơ quan, tổ chức có thẩm quyền. Giá đất chuyển nhượng ông M thừa nhận là 11.000.000 đồng, chứ không phải 7.500.000 đồng. Mục đích ghi hai giá là do ông M trình bày ghi giá thấp hơn để giảm thuế, phí với cơ quan nhà nước. Tại thời điểm chuyển nhượng phần diện tích đất nói trên vợ chồng ông Đ, bà T1 chưa được Cơ quan nhà nước cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Trên giấy tờ sang nhượng chỉ do ông Nguyễn Hữu Đ ký tên một mình, tại thời điểm chuyển nhượng bà T1 không có tham gia vào giao dịch, mặc dù đây là tài sản chung của vợ chồng hình thành trong thời kỳ hôn nhân.

Đến ngày 06/8/2007 thì vợ chồng ông Đ, bà T1 được UBND huyện T, tỉnh Đồng Nai cấp GCN QSD đất số AH 907598 đứng tên ông Nguyễn Hữu Đ và bà Đào Thị T1 đối với diện tích 3.907,0 m² thửa đất số 11, tờ bản đồ 23 tại xã B, huyện T, tỉnh Đồng Nai.

Ngày 17/8/2017 ông Đ, bà T1 làm thủ tục xin cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AH 907598. Đến ngày 18/10/2017 được Văn phòng đăng ký đất đai (thừa ủy quyền của Giám đốc Sở tài Nguyên và Môi trường tỉnh Đ) ký cấp giấy chứng nhận số CK 288951 đối với thửa đất 214, tờ bản đồ 20, diện tích 4.975,8 m² đất.

Ngày 29/12/2017 ông Đ, bà T1 lập thủ tục tặng cho trọn thửa đất thửa đất 214, tờ bản đồ 20 diện tích 4.975,8 m² tại xã B 2 cho con là ông Nguyễn Hữu K và bà Nguyễn Thị T2. Đến ngày 30/01/2018 ông K, bà T2 được Văn phòng đăng ký đất đai (thừa ủy quyền của giám đốc Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ) ký cấp giấy chứng nhận số CL 750674 và CL750675 cùng đồng sử dụng.

Đến tháng 05/2019 thửa đất 214, tờ bản đồ 20, diện tích 4.975,8 m² đất tại xã B được thay đổi theo địa giới hành chính điều chỉnh thành thửa 214, tờ bản đồ 87 tại xã H, huyện T.

Ngày 30/11/2021 ông K và bà T2 lập thủ tục xin tách thửa và chuyển mục đích sử dụng đối với thửa đất 214, tờ bản đồ 87 tại xã H thành 02 thửa 368 và 369. Đến ngày 10/6/2022 ông K và bà T2 được UBND huyện T cấp giấy chứng nhận QSD đất số DD403577 và DD403576 đối với thửa đất số 368, tờ bản đồ số 87, diện tích 186,0m² cùng đồng sử dụng. Ngày 26/5/2022 ông K và bà T2 được Văn phòng đăng ký đất đai (thừa ủy quyền của Giám đốc Sở tài Nguyên và Môi trường tỉnh Đ) ký cấp giấy chứng nhận số DD127584 và DD127585 đối với thửa đất số 369, tờ bản đồ số 87, diện tích 4.789,8m² cùng đồng sử dụng.

Ngày 20/6/2022 ông K và bà T2 lập thủ tục chuyển nhượng thửa đất 368, tờ bản đồ 87, diện tích 186,0 m² tại xã H cho bà Nguyễn Thị V. Ngày 29/6/2022 thì bà V được Văn phòng đăng ký đất đai (thừa ủy quyền của Giám đốc Sở tài Nguyên và Môi trường tỉnh Đ) ký cấp giấy chứng nhận số DG 484623.

Sau đó, theo tài liệu thể hiện thì quá trình ông M đi làm thủ tục để cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng không được, lý do là cơ quan nhà nước yêu cầu ông M phải chuyển mục đích sử dụng đất sang đất ở và thực hiện nghĩa vụ tài chính với cơ quan nhà nước khi chuyển mục đích sử dụng sang đất ở thì mới tách thửa sang tên được. Vì vậy, ông M không đồng ý, gửi đơn thư tới các cơ quan nhà nước yêu cầu giải quyết, nhưng không được chấp nhận.

Tháng 7/2019 ông Nguyễn Sỹ M2 khởi kiện vợ chồng ông Đ, bà T1 ra Tòa án huyện T yêu cầu Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông M2 với ông Đ, bà T1 là hợp pháp, được quyền sử dụng thửa đất trên.

Quá trình giải quyết vụ án ông M2 có xuất trình hai bản phô tô sang nhượng đất nói trên thì bị đơn phát hiện ông M2 đã tự ý sửa chữa trên giấy sang nhượng đất làm nền nhà đề ngày 06/02/1994 từ diện tích “ngang 5,0m” thành “5,20 m”, diện tích dài từ “30m” thành “35m”, diện tích từ “150m” thành “178m”. Việc này, ông M2 cũng đã thừa nhận có chỉnh sửa (được thể trong bản khai và các biên bản làm việc tại Tòa án).

Hiện nay, phần diện tích đất tranh chấp nói trên thuộc một phần thửa đất số 369 tờ bản đồ số 87, diện tích 4.789,8m² tại xã H, huyện T, tỉnh Đồng Nai đang do ông Nguyễn Hữu K và bà Nguyễn Thị T2 là chủ sử dụng từ năm 2017 đến nay trên cơ sở vợ ông Đ, bà T1 tặng cho quyền sử dụng đất vào ngày 29/12/2017.

Quá trình giải quyết vụ án phía bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có đơn yêu cầu Tòa án áp dụng thời hiệu khởi kiện và đình chỉ giải quyết vụ án, vì lý do thời hiệu khởi kiện đã hết. Tuy nhiên, đến nay vẫn không được Tòa án xem xét giải quyết

Trong quá trình giải quyết vụ án phía bị đơn là ông Nguyễn Hữu Đ, bà Đào Thị T1 có đơn yêu cầu phản tố và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Nguyễn Hữu K, bà Nguyễn Thị T2 có đơn yêu cầu độc lập nhưng chưa được Toà án xem xét giải quyết. Cụ thể yêu cầu Tòa án giải quyết như sau:

1/ Tuyên vô hiệu Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (trên cơ sở Giấy sang nhượng đất làm nền nhà ngày 06/02/1994 và giấy sang nhượng đất nền nhà ngày 03/3/1994) giữa ông Nguyễn Hữu Đ với ông Phùng sỹ M đối với diện

tích 150m² đất nay thuộc một phần thửa đất số 369, tờ bản đồ số 87, diện tích 4.789,8m² tại xã H, huyện T, tỉnh Đồng Nai.

2/ Yêu cầu Tòa án buộc ông Phùng Sỹ M có trách nhiệm dỡ bỏ công trình xây dựng và trả lại diện tích 170,7 m² đất (trong đó 150 m² đất ông M nhận chuyển nhượng ông Nguyễn Hữu Đ; 20,7 m² đất ông M lấn chiếm đất) theo Trích lục và đo hiện trạng thửa đất bản đồ địa chính số 5559/2022 ngày 06/9/2022 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đ – Chi nhánh T3 được giới hạn bởi các điểm 9,10,11,15,16,a,b,c,d,9 thuộc một phần thửa đất số 369, tờ bản đồ số 87, diện tích 4.789,8m² tại xã H, huyện T, tỉnh Đồng Nai cho vợ chồng ông Đ, bà T1 quản lý, sử dụng.

Tại phiên tòa, ông M yêu cầu Tòa án công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông M với ông Đ, bà T1 (giấy sang nhượng đất làm nền nhà ngày 06/02/1994, ngày 03/3/1994) là hợp pháp (diện tích công nhận là 170,7 m², trong đó có 80m² đất thổ cư) thì bị đơn không đồng ý với yêu cầu của ông M. Theo ông K xác định trường hợp ông M đồng ý diện tích đất 150m² là đất trồng cây lâu năm thì cha mẹ ông là ông Đ, bà T1 sẽ tiến hành các thủ tục để sang nhượng đất theo quy định và ông M có nghĩa vụ nộp thuế chuyển mục đích. Trường hợp ông M không đồng ý thì đề nghị Tòa án bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và chấp nhận đơn phản tố của bị đơn.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Nguyễn Hữu K, bà Nguyễn Thị T2 do người đại diện trình bày:

Ông Nguyễn Hữu K, bà Nguyễn Thị T2 thừa nhận phần trình bày của bị đơn như trên là đúng. Ông K, bà T2 đồng ý với phần trình bày của bị đơn. Quá trình giải quyết vụ án, cũng như tại phiên tòa ông K xác định trường hợp ông Phùng Sỹ M đồng ý diện tích đất 150m² là đất trồng cây lâu năm thì cha mẹ ông là ông Nguyễn Hữu Đ, bà Đào Thị T1 sẽ tiến hành các thủ tục để sang nhượng đất theo quy định và ông M có nghĩa vụ nộp thuế chuyển mục đích. Trường hợp ông M muốn được chuyển nhượng diện tích đất 170,7 m² đất (chiều rộng 5,20m x dài 35m) thì ông M phải trả giá trị đất chênh lệch là 30.000.000đ (ba mươi triệu đồng). Trường hợp ông M không đồng ý thì ông K, bà T2 đồng ý với ý kiến, yêu cầu của bị đơn. Đồng thời ông K, bà T2 có đơn yêu cầu độc lập yêu cầu Tòa án giải quyết nội dung như bị đơn đã trình bày.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số: 16/2025/DS-ST ngày 19 tháng 6 năm 2025 của Tòa án nhân dân huyện Thống Nhất (Nay là Tòa án nhân dân khu vực 4 - Đồng Nai) đã căn cứ khoản 3 Điều 26, 35, 39, 40, 68, 77, 147, 156, 157, 158, 164, 165, 184, 185, 266 và 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 395, 705 Bộ luật Dân sự năm 1995; Điều 122, 697 Bộ luật Dân sự năm 2005; Điều 154, 157, 429, 500, 688 Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 167, 188 Luật Đất đai năm 2013 và Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14, ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về án phí, lệ phí. Tuyên xử:

- Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Phùng Sỹ M về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” với bị đơn ông

Nguyễn Hữu Đ, bà Đào Thị T1 và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Hữu K, bà Nguyễn Thị T2. Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (giấy sang nhượng đất làm nền nhà) giữa ông Phùng Sỹ M với ông Nguyễn Hữu Đ, bà Đào Thị T1 lập ngày 06/02/1994 (ngày 03/3/1994) đối với diện tích 170,7 m² đất, trong đó có 80 m² đất thổ cư, còn lại là đất trồng cây lâu năm được giới hạn bởi các điểm (9, 10, 11, 15, 16, a, b, c, d, 9) thuộc thửa 369, tờ bản đồ số 87 tại xã H (cũ thuộc thửa 58, tờ bản đồ số 20 tại xã B), huyện T, tỉnh Đồng Nai là hợp pháp.

Sau khi án có hiệu lực pháp luật, ông Phùng Sỹ M được quyền liên hệ với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để đăng ký, tách thửa và xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất theo quy định của pháp luật.

- Ghi nhận sự tự nguyện của ông Phùng Sỹ M chịu 50% thuế chuyển đổi mục đích sử dụng đất, ông M có nghĩa vụ thanh toán lại số tiền 140.000.000đ (80m² đất x 3.500.000đ/01m² x 50%) cho ông Nguyễn Hữu Đ, bà Đào Thị T1.

- Về chi phí tố tụng: Ông Nguyễn Hữu Đ, bà Đào Thị T1 có nghĩa vụ thanh toán lại toàn bộ chi phí tố tụng số tiền là 42.968.000đ (bốn mươi hai triệu, chín trăm sáu mươi tám ngàn đồng) cho ông Phùng Sỹ M.

- Cản trừ nghĩa vụ giữa các bên đương sự tại mục [3], mục [4] ông Phùng Sỹ M phải thanh toán số tiền còn lại cho ông Nguyễn Hữu Đ, bà Đào Thị T1 số tiền là 97.032.000đ (chín mươi bảy triệu, không trăm ba mươi hai ngàn đồng)

- Trường hợp bên có nghĩa vụ chậm trả tiền thì bên đó phải trả lãi đối với số tiền chậm trả tương ứng với thời gian chậm trả. Lãi suất phát sinh do chậm trả tiền được xác định theo thỏa thuận của các bên nhưng không được vượt quá mức lãi suất quy định tại khoản 1 Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015; nếu không thỏa thuận được thì thực hiện theo quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

Ngoài ra, bản án còn tuyên về án phí và quyền kháng cáo của đương sự.

Kháng cáo:

Ngày 24/6/2025, bị đơn ông Nguyễn Hữu Đ, bà Đào Thị T1 và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Hữu K có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm. Bị đơn ông Nguyễn Hữu Đ, bà Đào Thị T1 đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm xét xử sửa bản án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Hữu K đề nghị hủy toàn bộ bản án sơ thẩm.

Các Luật sư bảo vệ quyền lợi cho nguyên đơn phát biểu: Nội dung phát biểu của được thể hiện trong bài luận cứ bảo vệ quyền lợi được công khai tại phiên tòa. Tóm lại, nội dung xác định Bản án sơ thẩm xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có cơ sở, đúng với quy định của pháp luật. Đề nghị Hội đồng xét xử bác yêu cầu kháng cáo của bị đơn và của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Phản phát biểu của đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai tại phiên tòa phúc thẩm:

. Về việc chấp hành pháp luật tố tụng:

- Việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán và Hội đồng xét xử: Tòa cấp phúc thẩm đã thực hiện việc thụ lý, phân công Thẩm phán làm chủ tọa giải quyết vụ án, đảm bảo quyền kháng cáo. Thẩm phán 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. Hội đồng xét xử 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; đồng thời, thủ tục phiên tòa được thực hiện đầy đủ và đúng quy định.

- 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 và 234 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

. Quan điểm của Kiểm sát viên đối với kháng cáo: Ý kiến phát biểu của kiểm sát viên thể hiện trong bài phát biểu đã được nêu công khai tại phiên tòa. Tóm lại, đề nghị Hội đồng xét xử cấp phúc thẩm, không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn ông Đ, bà T1 và của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông K, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về Tố tụng:

Bị đơn ông Nguyễn Hữu Đ, bà Đào Thị T1 và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Hữu K làm đơn kháng cáo trong thời hạn luật định nên được xem xét, giải quyết theo trình tự phúc thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm: Nguyên đơn ông Hồ Sỹ M3; đại diện cho bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Nguyễn Đức Ổ có mặt.

[2] Về quan hệ pháp luật và tư cách đương sự:

Cấp sơ thẩm xác định đúng và đầy đủ.

[3] Xét yêu cầu kháng cáo của bị đơn ông Nguyễn Hữu Đ, bà Đào Thị T1 và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Hữu K:

Tài liệu, chứng cứ và lời khai của các bên đã được thu thập tại hồ sơ vụ án, có đủ cơ sở xác định: Vào ngày 06/02/1994 và ngày 03/3/1994, ông Nguyễn Hữu Đ đã lập giấy tay chuyển nhượng cho ông Phùng Sỹ M một phần diện tích đất. Việc chuyển nhượng được tiến hành trên cơ sở tự nguyện, không có sự ép buộc, lừa dối, ông M đã giao đủ tiền, ông Đ đã giao đất và ông M sử dụng ổn định từ năm 1994 đến nay. Điều này phù hợp với các quy định của Bộ luật Dân sự qua các thời kỳ về điều kiện có hiệu lực của giao dịch dân sự.

Việc hợp đồng chỉ có chữ ký của ông Đ mà không có chữ ký của bà Đào Thị T1 không làm cho hợp đồng vô hiệu vì thực tế cho thấy bà T1 biết rõ sự việc, đồng ý để ông Đ chuyển nhượng và sau đó còn cùng ông Đ thực hiện các thủ tục có liên quan. Như vậy, có cơ sở xác định cả hai vợ chồng ông Đ, bà T1 đã thống nhất ý chí trong việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông M.

Do đó, có đủ căn cứ khẳng định hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Phùng Sỹ M với ông Nguyễn Hữu Đ, bà Đào Thị T1 được xác lập hợp pháp, đáp ứng các điều kiện về chủ thể, nội dung theo quy định của pháp luật tại thời điểm giao kết.

- Về diện tích đất chuyển nhượng:

Bị đơn cho rằng chỉ chuyển nhượng cho nguyên đơn 150m² (ngang 5m, dài 30m). Tuy nhiên, căn cứ vào các tài liệu trong hồ sơ, thể hiện tại Bản tự khai ngày 18/10/2019 chính ông Đ, bà T1 đã thừa nhận chiều dài đất chuyển nhượng là 35m. Lời khai nhân chứng bà Nguyễn Thị V, bà Tsần Nguyệt H2, ông Vày Lương P đều khẳng định diện tích ông M sử dụng có chiều dài 35m. Thực tế quản lý, sử dụng đất cũng cho thấy ông M đã xây dựng căn nhà trên phần đất có chiều ngang 5,2m, sử dụng ổn định nhiều năm, được địa phương xác nhận và không bị phản đối. Từ đó, có cơ sở xác định diện tích đất chuyển nhượng là 170,7m² (ngang 5,2m, dài 35m). Việc bị đơn cho rằng ông M tự ý sửa chữa giấy sang nhượng là không có cơ sở, hơn nữa chính bị đơn cũng đã thừa nhận các thông số phù hợp với kết quả đo đạc.

- Về loại đất trong diện tích đất chuyển nhượng:

Nội dung giấy sang nhượng năm 1994 ghi rõ là “đất làm nền nhà”. Lời khai của ông K (con ông Đ, bà T1) cũng thể hiện rõ: Do tình cảm nên cha mẹ ông K đã bán cho ông M một phần đất để làm nhà ở. Thực tế, ngay sau khi nhận đất, ông M đã xây dựng nhà ở ổn định, được chính quyền địa phương xác nhận. Điều này chứng minh ý chí của các bên là chuyển nhượng đất có thổ cư để làm nhà.

Theo văn bản số 1675/UBND-KT ngày 06/3/2024 của UBND huyện T xác định “Diện tích 178m² đất tranh chấp giữa ông Phùng Sỹ M và ông Nguyễn Hữu Đ, bà Đào Thị T1 đủ điều kiện tách thửa chuyển nhượng quyền sử dụng đất trong điều kiện chuyển mục đích sử dụng đất từ đất trồng cây lâu năm sang đất ở nông thôn. Diện tích tối thiểu để tách thửa chuyển mục đích sử dụng đất là 80m², thuế chuyển mục đích sử dụng đất là 3.500.000 đồng/m²”.

Trong quá trình giải quyết, tại cấp sơ thẩm ông M tự nguyện chịu 50% chi phí chuyển đổi mục đích sử dụng đất từ đất trồng cây lâu năm sang đất ở, đồng ý thanh toán lại cho ông Đ, bà T1 số tiền 140.000.000 đồng. Đây là sự tự nguyện phù hợp quy định pháp luật và thực tế sử dụng đất. Việc ghi nhận sự tự nguyện này bảo đảm cân bằng quyền và nghĩa vụ của các bên, tránh phát sinh tranh chấp mới. Tại phiên tòa hôm nay, ông M thay đổi ý kiến không đồng ý việc thanh toán số tiền này cho ông Đ, bà T1. Xét thấy, việc thay đổi ý kiến của ông M là không có căn cứ bởi đây là ý chí tự nguyện của ông M đã được Tòa án cấp sơ thẩm ghi

nhận trong Bản án, ông M không có đơn kháng cáo, việc thay đổi là bất lợi cho phía bị đơn nên không có cơ sở xem xét.

Từ những phân tích, đánh giá nêu trên. Xét thấy, Bản án sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Phùng Sỹ M về việc công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (Giấy sang nhượng đất là nền nhà) giữa ông Phùng Sỹ M với ông Nguyễn Hữu Đ, bà Đào Thị T1 lập ngày 06/02/1994 (ngày 03/3/1994) đối với diện tích đất 170,7m², trong đó có 80m² đất thổ cư, còn lại là đất trồng cây lâu năm được giới hạn bởi các điểm (9, 10, 11, 15, 16, a, b, c, d, 9) thuộc thửa đất 369, tờ bản đồ số 87 xã H (thửa cũ 58, tờ bản đồ số 20 xã B 2), huyện T, tỉnh Đồng Nai (Nay là xã D, tỉnh Đồng Nai) hợp pháp là có căn cứ theo quy định của pháp luật.

Tại phiên toà phúc thẩm, người đại diện theo uỷ quyền của bị đơn ông Nguyễn Hữu Đ, bà Đào Thị T1 và của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Hữu K không cung cấp được tài liệu, chứng cứ nào mới chứng minh cho yêu cầu kháng cáo. Do đó, không có cơ sở chấp nhận yêu cầu kháng cáo, giữ nguyên Bản án sơ thẩm.

[4] Về án phí:

Do yêu cầu kháng cáo không được chấp nhận, người kháng cáo phải chịu án phí phúc thẩm. Tuy nhiên, bị đơn ông Nguyễn Hữu Đ, bà Đào Thị T1 là người cao tuổi và có đơn xin miễn án phí tại cấp phúc thẩm nên được miễn án phí theo quy định. Riêng người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Hữu K phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm.

[5] Quan điểm của các Luật sư bảo vệ quyền lợi cho nguyên đơn là phù hợp, nên được chấp nhận.

[6] Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai tại phiên tòa là phù hợp nên chấp nhận.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ khoản 1 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn ông Nguyễn Hữu Đ, bà Đào Thị T1 và yêu cầu kháng cáo của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Hữu K, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

- Căn cứ vào các Điều 395, 705 của Bộ luật Dân sự năm 1995; các Điều 122, 697 của Bộ luật Dân sự năm 2005; các Điều 154, 157, 429, 500, 688 của Bộ luật Dân sự năm 2015; các Điều 167, 188 của Luật Đất đai năm 2013; Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Phùng Sỹ M về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” với bị đơn ông

Nguyễn Hữu Đ, bà Đào Thị T1 và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Hữu K, bà Nguyễn Thị T2.

- Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (giấy sang nhượng đất làm nền nhà) giữa ông Phùng Sỹ M với ông Nguyễn Hữu Đ, bà Đào Thị T1 lập ngày 06/02/1994 (ngày 03/3/1994) đối với diện tích 170,7 m² đất, trong đó có 80 m² đất thổ cư, còn lại là đất trồng cây lâu năm được giới hạn bởi các điểm (9, 10, 11, 15, 16, a, b, c, d, 9) thuộc thửa 369, tờ bản đồ số 87 tại xã H (cũ thuộc thửa 58, tờ bản đồ số 20 tại xã B), huyện T, tỉnh Đồng Nai là hợp pháp.

Sau khi án có hiệu lực pháp luật, ông Phùng Sỹ M được quyền liên hệ với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để đăng ký, tách thửa và xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất theo quy định của pháp luật.

- Ghi nhận sự tự nguyện của ông Phùng Sỹ M chịu 50% thuế chuyển đổi mục đích sử dụng đất ($80\text{m}^2 \text{ đất} \times 3.500.000\text{đ}/01\text{m}^2 \times 50\% = 140.000.000 \text{ đồng}$), ông M có nghĩa vụ thanh toán lại số tiền 140.000.000 đồng (Một trăm bốn mươi triệu đồng) cho ông Nguyễn Hữu Đ, bà Đào Thị T1.

2. Về chi phí tố tụng:

Ông Nguyễn Hữu Đ, bà Đào Thị T1 có nghĩa vụ thanh toán lại toàn bộ chi phí tố tụng số tiền là 42.968.000 đồng (Bốn mươi hai triệu chín trăm sáu mươi tám nghìn đồng) cho ông Phùng Sỹ M.

3. Cản trừ nghĩa vụ giữa các bên đương sự tại mục 1. và mục 2., ông Phùng Sỹ M phải thanh toán số tiền còn lại cho ông Nguyễn Hữu Đ, bà Đào Thị T1 số tiền là 97.032.000 đồng (Chín mươi bảy triệu không trăm ba mươi hai nghìn đồng).

Trường hợp bên có nghĩa vụ chậm trả tiền thì bên đó phải trả lãi đối với số tiền chậm trả tương ứng với thời gian chậm trả. Lãi suất phát sinh do chậm trả tiền được xác định theo thỏa thuận của các bên nhưng không được vượt quá mức lãi suất quy định tại khoản 1 Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015; nếu không thỏa thuận được thì thực hiện theo quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

4. Về án phí:

- Ông Nguyễn Hữu Đ, bà Đào Thị T1 phải chịu 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) án phí dân sự sơ thẩm và không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

- Ông Nguyễn Hữu K phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm. Số tiền 300.000 đồng tạm ứng án phí phúc thẩm (Theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0018680 ngày 17/7/2025 của Thi hành án dân sự khu vực 4 - Đồng Nai) được tính trừ vào án phí phúc thẩm phải chịu.

- Hoàn trả cho ông Phùng Sỹ M số tiền 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) tạm ứng án phí đã nộp (Theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0007530 ngày 24/7/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Thống Nhất, nay là Thi hành án dân sự khu vực 4 - Đồng Nai)

5. Trường hợp bản án, quyết định được thi hành án 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 cũng bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7, 7a và Điều 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;
- Tòa án nhân dân khu vực 4 – Đồng Nai;
- THADS khu vực 4 - Đồng Nai;
- Các đương sự;
- Lưu: Hồ sơ vụ án, Tòa Dân sự,
Văn phòng và Thẩm phán (4).

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

Vũ Thế Phương