

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH ĐỒNG NAI**

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

Bản án số: 569/2025/DS-PT

Ngày: 30 - 9 - 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 Trần Văn Nhum

Các Thẩm phán: Bà Lê Hồng Hạnh

Bà Đinh Thị Quý Chi

- Thư ký phiên tòa: Bà Trần Thị Bảo Yến - Thư ký viên Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai tham gia phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Thanh Huyền - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 28 và 30 tháng 9 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai – Cơ sở 2 xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 204/2024/TLPT ngày 22 tháng 11 năm 2024 về việc “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*”. Do Bản án dân sự sơ thẩm số 77/2024/DS-ST ngày 28 tháng 9 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Đồng Phú, tỉnh Bình Phước (nay là Tòa án nhân dân khu vực 9 – Đồng Nai) bị kháng cáo. Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 319/2024/QĐPT-DS ngày 30 tháng 12 năm 2024, Quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm số 09/2025/QĐ-PT ngày 16 tháng 01 năm 2025, số 21/2025/QĐ-PT ngày 03 tháng 3 năm 2025, Quyết định tạm ngừng phiên tòa số 31/2025/QDDS-PT ngày 14 tháng 3 năm 2025, Thông báo mở lại phiên tòa số 949/TB-TA ngày 01 tháng 8 năm 2025, Quyết định hoãn hoãn phiên tòa phúc thẩm số 847/2025/QĐ-PT ngày 23 tháng 8 năm 2025 và Quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm số 937/2025/QĐ-PT ngày 11 tháng 9 năm 2025, giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:* Bà Nguyễn Thị Hồng H, sinh năm 1957; Địa chỉ: Đ, ấp S, xã T, huyện Đ, tỉnh Bình Phước (nay là xã T, tỉnh Đồng Nai) (có mặt).

Người đại diện theo ủy quyền của bà H: Ông Đỗ Thanh T, sinh năm 1971; Địa chỉ: Khu phố C, phường T, thành phố Đ, tỉnh Bình Phước (nay là khu phố T, phường Đ, tỉnh Đồng Nai) (có mặt).

2. *Bị đơn*: Ông Trần Phi G, sinh năm 1952; Địa chỉ: Ấp C, xã T, huyện Đ, tỉnh Bình Phước (nay là xã T, tỉnh Đồng Nai) (có mặt).

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

3.1. Bà Nguyễn Thị Hạnh H1, sinh năm 1964; Địa chỉ: Đ, ấp S, xã T, huyện Đ, tỉnh Bình Phước (nay là xã T, tỉnh Đồng Nai) (có đơn xin xét xử vắng mặt).

3.2. Ông Thái Văn T1, sinh năm 1967; Địa chỉ: Đ, ấp S, xã T, huyện Đ, tỉnh Bình Phước (nay là xã T, tỉnh Đồng Nai) (vắng mặt).

Người đại diện theo ủy quyền của ông T1: Bà Nguyễn Thị Hạnh H1, sinh năm 1964; Địa chỉ: Đ, ấp S, xã T, huyện Đ, tỉnh Bình Phước (nay là xã T, tỉnh Đồng Nai) (vắng mặt).

3.3. Ông Nguyễn Hữu T2, sinh năm 1973; Địa chỉ: Tổ A, khu phố P, phường T, thành phố Đ, tỉnh Bình Phước (nay là phường B, tỉnh Đồng Nai) (vắng mặt).

3.4. Ông Nguyễn Hữu T3, sinh năm 1968; Địa chỉ: Số nhà E, tổ A, khu phố P, phường T, thành phố Đ, tỉnh Bình Phước (nay là phường B, tỉnh Đồng Nai) (vắng mặt).

3.5. Ông Nguyễn Hữu T4, sinh năm 1961; Địa chỉ: Đ, ấp S, xã T, huyện Đ, tỉnh Bình Phước (nay là xã T, tỉnh Đồng Nai) (vắng mặt).

3.6. Ông Nguyễn Hữu T5, sinh năm 1960; Địa chỉ: Số B, đường G, phường T, quận T, thành phố Hồ Chí Minh (nay là phường T, thành phố Hồ Chí Minh) (vắng mặt).

3.7. Ông Nguyễn Phúc T6, sinh năm 1972; Địa chỉ: Đ, ấp S, xã T, huyện Đ, tỉnh Bình Phước (nay là xã T, tỉnh Đồng Nai) (đã chết).

Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông T6: Ông Nguyễn Phát T7, sinh ngày 13/5/2007; ông Nguyễn Phát C, sinh ngày 13/7/2007; ông Nguyễn Văn M, sinh năm 2000 và bà Nguyễn Thị Huyền T8, sinh năm 1998; Cùng địa chỉ: Đ, ấp S, xã T, huyện Đ, tỉnh Bình Phước (nay là xã T, tỉnh Đồng Nai) (đều vắng mặt).

3.8. Ông Hoàng Văn T9, sinh năm 1993; Địa chỉ: Đ, ấp S, xã T, huyện Đ, tỉnh Bình Phước (nay là xã T, tỉnh Đồng Nai) (đã chết).

Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông T9: Bà Hoàng Thị N, sinh năm 1961; Địa chỉ: Tổ H, ấp P, xã T, tỉnh Đồng Nai (vắng mặt).

3.9. Ủy ban nhân dân xã T, huyện Đ, tỉnh Bình Phước

Người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của Ủy ban nhân dân xã T, huyện Đ: Ủy ban nhân dân xã T, tỉnh Đồng Nai.

Người đại diện theo ủy quyền của Ủy ban nhân dân xã T: Bà Phạm Thị H2 – Chức vụ: Trưởng phòng Phòng Kinh tế (đề nghị vắng mặt).

3.10. Ủy ban nhân dân huyện Đ, tỉnh Bình Phước

Người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của Ủy ban nhân dân huyện Đ: Chủ

tịch Ủy ban nhân dân xã T, tỉnh Đồng Nai.

Người đại diện theo ủy quyền của Chủ tịch Ủy ban nhân dân xã T: Bà Phạm Thị H2 – Chức vụ: Trưởng phòng Phòng Kinh tế (đề nghị vắng mặt).

4. *Người kháng cáo: Nguyên đơn bà Nguyễn Thị Hồng H.*

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 03/3/2020 và quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn bà Nguyễn Thị Hồng H và người đại diện theo ủy quyền ông Đỗ Thanh T thống nhất trình bày:

Bà H là con ruột của ông Nguyễn Hữu T10, sinh năm 1937 (đã chết năm 2007) và bà Nguyễn Thị A, sinh năm 1937 (đã chết năm 1974). Ông T5, ông T3, ông T4 là anh trai của bà H, bà H1 và ông T2 là em của bà H. Ông Trần Phi G là chỗ quen biết vì ông G và ông T10 trước đây cùng nhau làm chung Hội người cao tuổi xã T.

Thửa đất hiện đang tranh chấp có nguồn gốc là do ông T10 (cha bà H) và em gái của bà H là bà Nguyễn Thị H Huyền khai phá, có diện tích khoảng 05m ngang x chiều sâu không nhớ nhưng theo sơ đồ qua đo đạc lại ngày 21/7/2022 diện tích đất tranh chấp là 134m² (trong đó có 72m² đất thuộc hành lang lộ giới), tọa lạc tại đội A, ấp S, xã T, huyện Đ, tỉnh Bình Phước (nay là xã T, tỉnh Đồng Nai). Đất chưa có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Năm 2007, ông Nguyễn Hữu T10 chết, đến năm 2017 bà H có dựng 01 căn nhà tạm trên diện tích đất nói trên cho ông T2 (em trai) sinh sống. Lúc dựng căn nhà tạm, không có ai có ý kiến gì và không bị cơ quan có thẩm quyền xử phạt. Năm 2019 ông G cho xe máy cẩu vào phá bỏ căn nhà tạm. Sự việc này bà H có báo với Công an xã T nhưng Công an không lập biên bản. Việc ông T10 có bán đất thửa đất trên cho ông G hay không bà H không biết, không thấy ông T10 và ông G nói, lúc đó bà H và các anh chị em đã có gia đình riêng và ở gần đó nhưng không thấy ai nói gì, chỉ khi ông T10 chết bà H mới được biết và bà H khẳng định thửa đất đó là tài sản của ông Nguyễn Hữu T10.

Bà H đề nghị Tòa án tuyên hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Hữu T10 và ông Trần Phi G. Buộc ông G phải trả lại phần đất nói trên cho gia đình bà H.

Về hậu quả hợp đồng: Bà H sẽ trả lại cho ông G số tiền ông G đã trả cho ông T10 là 5.000.000 đồng. Trường hợp ông G không đồng ý thì đề nghị giải quyết theo quy định của pháp luật.

Về phần đất đang có tranh chấp có một phần đất do ông Thái Văn T1 chồng bà H1 (là em rể bà H) đứng tên đăng ký sổ bộ là 35,4m² (theo sơ đồ đo đạc ngày 21/7/2022) và có một phần là khoảng 75m² do ông T6 đăng ký sổ bộ. Bà H cũng không biết lý do tại sao, lúc đó bà H đi làm ăn xa không có ở nhà, có thể do lúc đó ông T6, ông T1 chỉ nhằm hoặc do cơ quan đo đạc đo nhầm ranh mốc nên mới xảy ra tình trạng như vậy.

Về yêu cầu bồi thường thiệt hại về tài sản: Năm 2017, bà H có dựng cho ông T2 một căn nhà tạm bằng tôn, cột gỗ tạp, kèo tre, mái tôn, thưng vách tôn, nền đất có diện tích không nhớ nhưng khoảng 4mx4m, trên phần đất hiện đang có tranh chấp. Bà H không nhớ trị giá căn nhà lúc làm là bao nhiêu. Năm 2020, ông G cho người vào phá dỡ căn nhà của bà H, bà H có gọi Công an vào can thiệp giải quyết; Công an xã T có cho người vào hòa giải xong không lập biên bản gì cả. Số tôn bà H đem về làm mái che phía sau nhà, còn cột kèo bằng tre, gỗ tạp nay đã hư hỏng. Trước đây bà H yêu cầu ông Trần Phi G phải bồi thường giá trị căn nhà tôn nói trên là 30.000.000 đồng, tuy nhiên sau đó bà H đã gửi đơn đến Tòa án xin rút yêu cầu bồi thường; tại phiên tòa bà H cũng không yêu cầu về bồi thường.

Quá trình giải quyết vụ án, bị đơn ông Trần Phi G trình bày:

Ông Trần Phi G và ông Nguyễn Hữu T10 có mối quan hệ quen biết, cùng là bạn trong câu lạc bộ Người cao tuổi xã T, còn các con ông T10 thì ông G chỉ biết.

Vào ngày 20/10/2000, ông G và ông T10 cùng ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Ông T10 sang nhượng cho ông G một mảnh đất có diện tích ngang là 05 mét, chiều sâu khoảng 80 mét. Đất tại đội 6, ấp P (nay là ấp S), xã T, huyện Đ, tỉnh Bình Phước (nay là xã T, tỉnh Đồng Nai), gần Cầu C, dọc mặt lộ 322, phía đông giáp đất ông Thái Văn T1, phía bắc giáp đất ông Dương Văn D, phía Nam giáp đường lộ 322, phía Tây giáp câu lạc bộ người cao tuổi xã T. Đất chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Trên đất lúc đó có mấy cây tràm, xà cừ nhỏ, giá thỏa thuận là 10.000.000 đồng. Hai bên có làm giấy tờ viết tay, có vẽ sơ đồ tay thể hiện vị trí mảnh đất, có người giáp ranh làm chứng, hai bên đã giao tiền và nhận đất xong ngay từ năm 2000. Toàn bộ giấy sang nhượng đất do ông Nguyễn Hữu T10 viết và ký tên, có ông D và ông T1 là người giáp ranh ký làm chứng. Ông G trả tiền cho ông T10 làm 02 lần; lần thứ nhất là ngày 20/10/2000 trả 5.000.000 đồng; lần thứ hai ông G không nhớ chính xác ngày tháng (cũng trong năm 2000) trả số tiền còn lại là 5.000.000 đồng. Ông T10 có ghi xác nhận là đã nhận đủ hết số tiền, không còn thiếu cho ông G. Giấy biên nhận tiền cũng do ông T10 tự viết và ký. Lần trả tiền sau, trong giấy xác nhận trả tiền ông T10 chỉ viết dòng chữ “Kỳ II: đủ hết số tiền (không còn thiếu)”, do tin tưởng và không chú ý kỹ nên ông G không kêu ông T10 ký; ông T10 nhận đủ tiền và đưa lại giấy tờ sang nhượng cho ông G giữ.

Sau khi nhận đất, do chưa có nhu cầu sử dụng nên ông G vẫn để đất đó. Đến năm 2008, ông G nghỉ làm Chủ tịch Hội người cao tuổi của xã T và lên Đắc Nông làm ăn. Năm 2012, ông G về làm thủ tục kê khai đất đai tại xã T thì ông G được biết là anh Nguyễn Phúc T6, ông T1 (là chủ đất liền kề) làm thủ tục kê khai đăng ký sổ bộ tại xã T cả phần đất của ông G.

Ông Ghi nhận sang nhượng đất của ông T10 từ năm 2000 và sinh hoạt câu lạc bộ Hội người cao tuổi nhiều năm cùng với ông Nguyễn Hữu T10 (ông T10 lúc đó là chủ nhiệm Câu lạc bộ, năm 2007 ông T10 chết), gia đình con cái ông T10 cũng biết việc mua bán nhưng không ai có ý kiến thắc mắc gì. Lúc mua đất ông

T10 có nói với ông G là đất của ông T10 nên ông G mới đồng ý mua. Khoảng năm 2012, bà H, bà H1 có trao đổi với ông G về việc xin mua lại mảnh đất nói trên cho em trai ở. Ông G cũng đồng ý cho mua lại với giá lúc đầu là 10.000.000 đồng, sau đó thời gian lại hỏi tiếp thì ông G cho mua lại với giá 20.000.000 đồng nhưng sau đó bà H, bà H1 không nói gì đến chuyện mua bán nữa.

Nay bà H khởi kiện yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông G và ông Nguyễn Hữu T10 thì ông G không đồng ý. Vì đất này ông G mua của ông T10, không mua của bà H. Ông G đã trả đủ tiền cho ông T10 và nhận đất sử dụng ổn định từ năm 2000 cho đến nay. Tuy nhiên, nếu có căn cứ tuyên hợp đồng là vô hiệu thì đề nghị phía nguyên đơn phải trả ông G giá trị mảnh đất theo thị trường hiện nay.

Quá trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Hạnh H1 đồng thời là đại diện theo ủy quyền của ông Thái Văn T1 (chồng bà H1) trình bày:

Bà Nguyễn Thị Hạnh H1 có mối quan hệ là con ruột (con thứ 6) của ông Nguyễn Hữu T10, bà Nguyễn Thị A1; mẹ bà H1 chết năm 1974, còn cha bà H1 chết năm 2007. Bà H là chị gái của bà H1. Ông T3 và ông T4 là anh trai của bà H1, ông T2 là em của bà H1. Ông Trần Phi G là chỗ quen biết với ông T10, ông Thái Văn T1 là chồng của bà H1.

Bà H1 đồng ý theo đơn khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị Hồng H về việc yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Hữu T10 và ông Trần Phi G đối với mảnh đất có diện tích là 5m ngang (không nhớ chiều sâu) tại đội 1, ấp S, xã T, huyện Đ, tỉnh Bình Phước (nay là xã T, tỉnh Đồng Nai).

Nguồn gốc thửa đất mà ông T10 sang nhượng cho ông G do ông T10 khai phá từ năm 1990 trên đất không có tài sản, đất chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Năm 2007 (23/5/2007 âm lịch) ông Nguyễn Hữu T10 chết. Đến năm 2017 chị em bà H1 có cất nhà tôn cho em bà H1 là Nguyễn Hữu T2 ở thì con ông G vào giữ, không cho cho cất nhà và nói là đất của ông G mua của ông T10. Việc cha bà H1 là ông T10 có bán đất cho ông G hay không bà H1 không được biết, không thấy ông T10 và ông G nói, lúc đó anh chị em bà H1 đã có gia đình riêng và ở gần đó nhưng không thấy ai nói gì về việc mua bán đất. Chỉ sau khi ông T10 chết rồi bà H1 mới được biết, bà H1 khẳng định thửa đất đó là tài sản của ông Nguyễn Hữu T10. Hiện nay trong phần đất đang có tranh chấp có một phần đất của vợ chồng bà H1 là ông Thái Văn T1 đăng ký sổ bộ và có một phần đất của ông T6 đăng ký sổ bộ tại xã T. Đối với phần đất của bà H1 đăng ký trước đây là của bà H1 khai phá và sử dụng, bà H1 có để cho ông T10 sử dụng, bà H1 không biết ông T10 bán.

Nay bà H yêu cầu Tòa án giải quyết tranh chấp “Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” thì bà H1 cũng đồng ý theo ý kiến của bà H và đề nghị Tòa án

xem xét giải quyết.

Về phần đất đang có tranh chấp có một phần đất do ông Thái Văn T1 chồng bà H1 đứng tên đăng ký sổ bộ là 35,4m² (theo sơ đồ đo đạc ngày 21/7/2022) đất này trước đây là của vợ chồng bà H1 nhưng nếu Tòa án tuyên giao lại phần đất này cho ông T10 (thừa kế là các con ông T10) thì bà H1 cũng đồng ý.

Bà H1 không đồng ý với yêu cầu của ông G và không có yêu cầu độc lập trong vụ án. Đối với phần đất giáp với nhà ông T6, do ông T6 đăng ký sổ bộ thì bà H1 cũng không biết tại sao ông T6 lại đăng ký cả sang phần đất của ông T10.

Quá trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Hữu T3:

Ông T3 là con ruột của ông Nguyễn Hữu T10. Ông T3 đồng ý với ý kiến và yêu cầu của bà Nguyễn Thị Hồng H về yêu cầu Tòa án tuyên hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Hữu T10 và ông Trần Phi G. Buộc ông G phải trả lại phần đất nói trên cho gia đình ông T3. Ngoài ra ông T3 không còn yêu cầu nào khác.

Quá trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Hữu T2:

Ông T2 là con ruột của ông Nguyễn Hữu T10. Ông T2 đồng ý với ý kiến và yêu cầu của bà Nguyễn Thị Hồng H về yêu cầu Tòa án tuyên hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Hữu T10 và ông Trần Phi G. Ngoài ra ông T2 không còn yêu cầu nào khác.

Quá trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Hữu T4:

Ông T4 là con ruột của ông Nguyễn Hữu T10. Ông T4 đồng ý với ý kiến và yêu cầu của bà Nguyễn Thị Hồng H về yêu cầu Tòa án tuyên hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Hữu T10 và ông Trần Phi G. Ngoài ra ông T4 không còn yêu cầu nào khác.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Thái Văn T1 (đại diện theo ủy quyền là bà Nguyễn Thị Hạnh H1) trình bày:

Ông Thái Văn T1 có quan hệ là chồng hợp pháp của bà Nguyễn Thị Hạnh H1 và con rể của ông Nguyễn Hữu T10, bà Nguyễn Thị A1 (đã chết).

Ông T1 khẳng định mảnh đất của gia đình ông T1 có nguồn gốc là do vợ chồng ông (Thái Văn T1, bà Nguyễn Thị Hạnh H1) khai phá từ năm 1992, diện tích khoảng hơn 3.000m², có vị trí một phía giáp đường, một phía giáp đất ông Tư N1 (nay là hiến cho CLB người cao tuổi), một phía giáp đường G, một phía giáp đường mòn. Đến năm 2009 thì gia đình ông T1 đăng ký sổ bộ tại Ủy ban nhân dân xã T, huyện Đ, tỉnh Bình Phước (nay là xã T, tỉnh Đồng Nai) mang tên ông Thái Văn T1, trên đất trồng điều và cao su, đất hiện chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử

dụng đất. Trong quá trình sử dụng ông T1 có bán cho một số gia đình để làm nhà ở phía mặt đường, hiện họ đã xây nhà ở ổn định; ông T1 đã xây nhà ở ổn định từ đó cho đến nay, phần đất còn lại sử dụng trồng điều, cao su và đang làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Việc các bên tranh chấp đo đạc cả sang diện tích đất của gia đình ông T1 thì ông T1 không đồng ý.

Ông Thái Văn T1 đã được xem giấy sang nhượng đất đai giữa ông Nguyễn Hữu T10 và ông Trần Phi G do Tòa án cho xem. Ông Thái Văn T1 khẳng định chữ ký trong giấy mua bán đất đai giữa ông T10 và ông G phần nhân chứng không phải là của ông T1 và ông không chứng kiến hay biết việc mua bán đất giữa hai bên. Phần đất đang tranh chấp giữa bà H và ông G, ông T1 không biết cụ thể là nguồn gốc của ai chỉ biết là trước đây là của ông N1 hiến cho câu lạc bộ Người cao tuổi xã T 50m, còn dư bao nhiêu và ai sử dụng thì ông không biết, việc mua bán, đổi chác thế nào ông không biết.

Do điều kiện sức khỏe và công việc ở xa nên ông T1 xin được vắng mặt trong suốt quá trình giải quyết vụ án, toàn bộ việc giải quyết vụ án tại Tòa án vợ ông là bà Nguyễn Thị Hạnh H1 sẽ thay ông T1 giải quyết. Ngoài ra, không còn yêu cầu nào khác.

Quá trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Phúc T6 trình bày:

Ông Nguyễn Phúc T6 có quan hệ là hàng xóm của ông Nguyễn Hữu T10 (đã chết), còn ông G thì ông T6 có biết vì ông G làm ở Hội người cao tuổi xã T. Bà H, con của ông T10 là người hàng xóm, ông T6, bà H và ông G không có mâu thuẫn gì. Thửa đất đang tranh chấp giữa bà H và ông G có diện tích chiều ngang là 05 mét, chiều sâu không nhớ, đất hiện tại thuộc đội 1, ấp S, xã T, huyện Đ, tỉnh Bình Phước (nay là xã T, tỉnh Đồng Nai). Đất có vị trí một bên giáp đất của ông Nguyễn Phúc T6, phía trước giáp đường đi, phía sau giáp đất của Dương Văn D, phía còn lại giáp đất của Hoàng Văn T11 và chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, trên đất không có tài sản. Đất có nguồn gốc là của cha ông Tánh: ông Nguyễn Văn N2, sinh năm 1942 (đã chết) khai phá từ năm 1986-1987, diện tích đất khai phá ông T6 không nhớ. Năm 2000 ông N2 có hiến một phần đất cho Câu lạc bộ người cao tuổi để làm câu lạc bộ, việc ông N2 hiến đất ông T6 không biết vì lúc đó ông T6 ở trong rừng làm ăn. Phần đất còn lại khoảng 11 mét ngang giáp đường, chiều sâu không nhớ rõ, ông N2 được UBND xã T xây dựng nhà tình thương (không nhớ năm xây), chỉ biết là trước khi ông N2 chết.

Sau khi ông N2 chết (không nhớ năm chết) UBND xã T giao lại căn nhà nói trên cho ông T6 quản lý sử dụng để thờ cúng ông N2. Ông T6 quản lý cả mảnh đất nói trên. Sau này ông T6 đã đăng ký kê khai để được cấp quyền sử dụng đất nhưng đến nay chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Việc ông Nguyễn Hữu T10 bán mảnh đất của ông Nguyễn Văn N2 có vị trí, tứ cận như đã nói trên cho ông Trần Phi G vào năm nào thì ông T6 không hề biết,

ông T6 cũng không biết ông N2 có biết và có ý kiến gì về việc này không và cũng không thấy ông N2 nói gì. Khi ông T6 đăng ký quyền sử dụng đất thì không có ai có ý kiến gì. Ông G cũng không nói gì về việc mua bán đất đai này với ông T6 cả. Phần đất đang có tranh chấp nói trên ông T6 đã đăng ký để cấp quyền sử dụng đất, ông T6 chưa xây dựng hay trồng cây gì trên đất mà hãy còn để đất trống. Ông T6 khẳng định là không biết việc các bên mua bán đất với nhau, đất này là của bố ông T6 là ông Nguyễn Văn N2, hiện nay do ông T6 quản lý sử dụng, ông T6 đã đăng ký quyền sử dụng đất nên ông T6 không đồng ý yêu cầu của các bên nguyên đơn, bị đơn. Ngoài ra không còn yêu cầu nào khác.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Hữu T5 vắng mặt trong suốt quá trình Tòa án giải quyết vụ án.

Tại biên bản ghi lời khai ngày 17/3/2025, người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Nguyễn Phúc T6 là ông Nguyễn Phát T7 trình bày:

Ông T7 là con ruột của ông T6, ông T6 đã ly hôn và bố mẹ của ông T6 đã chết, ngoài ông T7 thì ông T6 còn có 03 anh chị em gồm: Bà Nguyễn Thị Huyền T8, sinh năm 1998 đang ở Bến Tre, ông Nguyễn Văn M, sinh năm 2000 đang đi làm ở huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh và ông Nguyễn Phát C, sinh ngày 13/7/2007. Đối với nội dung liên quan đến thừa đất thì các anh em của ông sẽ bàn bạc và cung cấp cho Tòa án. Tuy nhiên, những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Nguyễn Phúc T6 không hợp tác trình bày ý kiến, cung cấp tài liệu chứng cứ theo yêu cầu của Tòa án.

Tại văn bản số 360 ngày 08/11/2022, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ủy ban nhân dân xã T trình bày:

Ủy ban nhân dân xã T xác định thửa đất số 12, tờ bản đồ số 16 diện tích 3.949m² tại ấp S, xã T, huyện Đ, tỉnh Bình Phước (nay là xã T, tỉnh Đồng Nai) có nguồn gốc là của ông Nguyễn Văn N2, sinh năm 1945 hiến tặng cho Hội người cao tuổi xã T theo hợp đồng hiến tặng đất ngày 01/12/2000, đất chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Đối với tranh chấp giữa bà H và ông G thì UBND xã T không có ý kiến gì và xin vắng mặt trong suốt quá trình giải quyết vụ án.

Tại công văn số 2258/UBND-NC ngày 12/8/2021, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ủy ban nhân dân huyện Đ trình bày:

Theo quy hoạch sử dụng đất năm 2021 thì thửa đất số 18 và thửa đất số 26 xã T được quy hoạch là đất ở nông thôn, thuộc quỹ đất đã giao về địa phương quản lý theo Quyết định số 737/QĐ-UBND ngày 16/4/2019 của UBND tỉnh B. Qua kiểm tra hồ sơ địa chính xác định:

- Thửa số 12 tờ bản đồ số 16, diện tích 3.359,5m² hiện nay thuộc đất Câu lạc bộ hội người cao tuổi xã T quản lý (nguồn gốc đất do cá nhân chết không có hàng thừa kế, hiến lại cho Câu lạc bộ hội người cao tuổi xã T năm 2000, trên đất hiện có 01 cây phát sóng Vinaphone thuê của xã)

- Thửa đất số 18, tờ bản đồ số 16, diện tích 175,9m² hiện nay thuộc đất của

gia đình ông Nguyễn Phúc T6, đăng ký cấp GCNQSDĐ có nguồn gốc khai phá năm 1991, xây nhà năm 2001.

- Thửa đất số 26, tờ bản đồ số 16 diện tích 3.736m² hiện nay thuộc đất của gia đình ông Thái Văn T1, đăng ký cấp GCNQSDĐ có nguồn gốc khai phá năm 1992.

- Thửa đất số 12, 18 và 26, tờ bản đồ số 16, địa chỉ thửa đất đội 1, ấp S, xã T, huyện Đ, tỉnh Bình Phước hiện chưa được cấp GCNQSDĐ cho hộ ông Nguyễn Phúc T6, hộ ông Thái Văn T1 cũng như cho các cá nhân hay tổ chức khác. Toàn bộ thửa đất nêu trên (nếu không tranh chấp) thì đủ điều kiện cấp GCNQSDĐ theo quy định của pháp luật.

Tại Biên bản ghi lời khai ngày 17/7/2025, người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Hoàng Văn T12 là bà Hoàng Thị N trình bày:

Bà N là mẹ của ông Hoàng Văn T9, ông T9 chết ngày 27/6/2025, T9 chưa có vợ con, bố T9 đã chết vào năm 2014 nên bà là người thừa kế duy nhất của ông T9.

Bà nhận chuyển nhượng thửa đất phía trước 8m, phía sau 8,2m và T9 đã xây nhà ở ổn định và kho đo đạc thể hiện nhà của T9 có lấn sang thửa đất các đương sự tranh chấp một ít nhưng họ không yêu cầu nên bà N đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 77/2024/DS-ST ngày 28 tháng 9 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Đồng Phú, tỉnh Bình Phước (nay là Tòa án nhân dân khu vực 9 – Đồng Nai) tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Nguyễn Thị Hồng H.

Ông Trần Phi G được tiếp tục sử dụng mảnh đất có diện tích 217,8m² thuộc thửa số 106 tờ bản đồ số 16 tọa lạc tại ấp S, xã T, huyện Đ, tỉnh Bình Phước và các cây trồng gắn liền với đất (gồm có 01 cây lộc vừng; 03 cây xà cừ); Ông G có nghĩa vụ liên hệ với cơ quan có thẩm quyền để được làm thủ tục điều kê khai và cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đối với mảnh đất nói trên theo quy định của pháp luật.

Kiến nghị các cơ quan có thẩm quyền căn cứ vào bản án, quyết định của Tòa án để cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Trần Phi G phù hợp với kết quả giải quyết của Tòa án.

2. Đình chỉ yêu cầu bồi thường thiệt hại số tiền 30.000.000 đồng do nguyên đơn tự nguyện rút yêu cầu.

Ngoài ra, Bản án sơ thẩm còn quyết định về án phí, chi phí tố tụng và quyền kháng cáo.

Ngày 11/10/2024, nguyên đơn bà Nguyễn Thị Hồng H có đơn kháng cáo bản án sơ thẩm, đề nghị Tòa án nhân dân cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm và chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

** Tại phiên tòa phúc thẩm:*

Nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và yêu cầu kháng cáo, các bên đương sự giữ nguyên yêu cầu, ý kiến đã trình bày không bổ sung gì thêm; các đương sự không tự thỏa thuận với nhau về việc giải quyết vụ án.

Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai:

- Về việc tuân thủ pháp luật tố tụng: Quá trình giải quyết vụ án từ khi thụ lý đến khi xét xử phúc thẩm, Thẩm phán, Thư ký Tòa án và Hội đồng xét xử tuân thủ đúng theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự; các đương sự thực hiện đầy đủ các quyền và nghĩa vụ tố tụng theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

- Về nội dung giải quyết vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ vào khoản 1, khoản 2 Điều 308 và Điều 309 của Bộ luật tố tụng dân sự, không chấp yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn bà Nguyễn Thị Hồng H; nhưng sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 77/2024/DS-ST ngày 28/9/2024 của Tòa án nhân dân huyện Đồng Phú, tỉnh Bình Phước (nay là Tòa án nhân dân khu vực 9 - Đồng Nai) theo hướng không công nhận quyền sử dụng thửa đất 217,8m² cho ông Trần Phi G.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử thấy rằng:

[1] Về thủ tục kháng cáo: Đơn kháng cáo của nguyên đơn bà Nguyễn Thị Hồng H làm trong thời gian luật định, hình thức và nội dung phù hợp quy định tại các điều 271, 272, Điều 273 của Bộ luật tố tụng dân sự.

Sau khi Tòa án phúc thẩm thụ lý vụ án thì người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Phúc T6 và ông Hoàng Văn T9 chết, do đó Tòa án đã xác định người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông T6 gồm ông Nguyễn Phát T7, ông Nguyễn Phát C, ông Nguyễn Văn M và bà Nguyễn Thị Huyền T8; người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của ông T9 là bà Hoàng Thị N để tham gia tố tụng trong vụ án.

Ngày 20/8/2025, nguyên đơn thay đổi nội dung đơn kháng cáo, yêu cầu sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị Hồng H, tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu. Xét thấy, yêu cầu này là không cần thiết, bởi để giải quyết tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, Tòa án phải xem hợp đồng có vô hiệu hay không.

[2] Xét kháng cáo của nguyên đơn bà Nguyễn Thị Hồng H, Hội đồng xét xử nhận thấy:

[2.1] Theo các tài liệu có trong hồ sơ vụ án thể hiện: Bà Nguyễn Thị Hồng H xác định nguồn gốc thửa đất là do ông T10 cùng các con khai hoang từ năm 1991 đến năm 1994, nhưng vào thời điểm đó các con của ông T10 đã thành niên và lập gia đình ở riêng, đất chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và ông T10 chuyển nhượng cho ông Trần Phi G bằng hình thức giấy viết tay và đã trả hết tiền.

Giấy viết tay có ông Dương Văn D làm chứng và Kết luận giám định kết luận của Phân viện Khoa học hình sự - Bộ C1 tại Thành phố Hồ Chí Minh đã xác định chữ ký là của ông Nguyễn Hữu T10; bản thân bà H và bà H1 cũng xác định là có chuyển nhượng (nhưng sau này các bà mới biết) và gia đình có xin chuộc lại đất nhưng vì không thống nhất về giá nên chưa thực hiện được. Bên cạnh đó, đất tại khu vực này đã có người quản lý, sử dụng (bao gồm cả thửa đất ông Nguyễn Hữu T10 chuyển nhượng cho ông Trần Phi G – theo Ủy ban nhân dân xã T xác định thửa đất có nguồn gốc là do ông Nguyễn Văn N2 hiến cho Hội Người cao tuổi xã T rồi người dân xung quanh lấn chiếm sử dụng); trong khoảng thời gian từ khi chuyển nhượng năm 2000 đến khi ông T10 chết năm 2007, ông T10 không có ý kiến tranh chấp đối với việc chuyển nhượng đất nên có căn cứ xác định ông T10 có chuyển nhượng cho ông G quyền sử dụng đất cho ông G theo giấy chuyển nhượng đất thổ cư ngày 20/10/2000. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có căn cứ, phù hợp với quy định.

[2.2] Sơ đồ đo đạc thể hiện thửa đất đã được một số người kê khai, đăng ký quyền sử dụng đất như ông Nguyễn Phúc T6 đăng ký kê khai 72,6m², ông Thái Văn T1 đăng ký kê khai 196,8m² (ông T1 là con rể ông T10 và là chồng bà H1), ông Hoàng Văn T9 sử dụng và kê khai 7,0m², phần đất các đương sự đang tranh chấp lấn đất công 15,6m², trong khi giấy sang nhượng đất thổ cư giữa ông T10 và ông G không xác định rõ tứ cận.

Tại phiên tòa, ông G xác định ông T10 và ông có đi bàn giao đất trên thực địa và cắm ranh, có ông Dương Văn D và ông Thái Văn T1 ký giáp ranh. Nhưng Bản hợp đồng hiến cho hản đất thổ cư giữa ông Nguyễn Văn N2 với ông Nguyễn Hữu T10 ngày 01/12/2000 được ông T10 đại diện Ban chấp hành Chi hội V - Hội Người cao tuổi xã T tiếp nhận có xác nhận của Ủy ban Mặt trận Tổ quốc, Hội Người cao tuổi, Ủy ban nhân dân xã T và Ban Q thể hiện không có thửa đất của ông T10 hay đất của ông G nhưng ông G và ông T10 không có ý kiến (do hợp đồng giữa ông T10 và ông G ngày 20/10/2000 trước khi được ông N2 giao ông T10 quản lý). Tương tự, tại Biên bản kiểm tra hiện trạng đất Hội Người cao tuổi xã T ngày 07/9/2001 xác định đất của Hội Người cao tuổi có hình chữ L, nếu phần đất ông T10 chuyển nhượng cho ông G sát đất Hội Người cao tuổi thì không thể có chiều dài 80m như thoả thuận giữa ông T10 và ông G.

Do đó, chưa có căn cứ xác định thửa đất ông T10 chuyển nhượng cho ông G có vị trí, tứ cận đúng như giấy chuyển nhượng đất thổ cư ngày 20/10/2000 hay không, hoặc chưa có căn cứ xác định ông T10 có quyền sử dụng đất để chuyển nhượng cho ông G hay ông T10 chỉ có quyền sử dụng một phần đất mà ông T10 lấp hồ nước để chuyển nhượng cho ông G như ông G trình bày tại phiên tòa.

[2.3] Biên bản xem xét thẩm định ngày 20/6/2025 của Tòa án nhân dân tỉnh Bình Phước (nay là Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai) xác định được trên phần đất ông T1 đăng ký kê khai và đang sử dụng (thuộc phần đất tranh chấp theo bản đồ đo đạc ngày 27/5/2024 của Tòa án nhân dân huyện Đồng Phú - Nay là Tòa án nhân

dân khu vực 9 - Đồng Nai) có 03 cây xà cừ và 01 cây điều do ông T1, bà H1 trồng vào khoảng năm 1993 – 1994 và phần đất này trong thửa đất số 26, tờ bản đồ số 16 mà gia đình ông Thái Văn T1 đăng ký, kê khai cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất với nguồn gốc khai phá năm 1992 mà vợ chồng ông T1, bà H1 đang quản lý, sử dụng nhưng Tòa án cấp sơ thẩm xác định cây xà cừ mọc tự nhiên và cây điều không nằm trong phần đất tranh chấp, từ đó quyết định công nhận quyền sử dụng đất cho ông Trần Phi G là xâm phạm quyền và lợi ích chính đáng của ông T1, bà H1 cũng như không thể thi hành bản án.

Ông G không tranh chấp đối với diện tích đất công và ông T9 và ông G cũng không có đơn phản tố hay yêu cầu độc lập để công nhận hay tranh chấp với ông T1 và ông T6, Ủy ban nhân dân xã T không có ý kiến tranh chấp nên Tòa án không xem xét đối với phần đất của ông T12 và đất công là đúng. Nhưng Tòa án công nhận cho ông G quyền sử dụng đất còn lại là 217,8m² mà không hướng dẫn ông G làm đơn yêu cầu công nhận cho ông là Tòa án giải quyết vượt quá yêu cầu khởi kiện và xâm phạm đến quyền, lợi ích hợp pháp của ông T6 và ông T1.

Ông Nguyễn Phúc T6 xác định phần đất ông T10 chuyển nhượng cho ông G là của ông T6 và không đồng ý đối với yêu cầu của nguyên đơn, bị đơn; Ủy ban nhân dân xã T, huyện Đ, tỉnh Bình Phước (nay là Ủy ban nhân dân xã T, tỉnh Đồng Nai) xác định nguồn gốc thửa đất là do ông Nguyễn Văn N2 – cha ruột của ông Nguyễn Phúc T6 hiến cho Hội Người cao tuổi xã T. Nhưng Tòa án không căn cứ vào những tài liệu, chứng cứ có giá trị chứng minh nguồn gốc quyền sử dụng đất được lưu trữ tại Ủy ban nhân dân xã T để xem xét xác định giá trị pháp lý của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông T10 và ông G mà chỉ căn cứ vào giấy chuyển nhượng đất thổ cư giữa ông T10 và ông G xác định ông T10 có chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông G và công nhận quyền sử dụng đất cho ông G là không toàn diện, đánh giá đầy đủ chứng cứ dẫn đến xâm phạm đến quyền, lợi ích hợp pháp của ông T6, ông T1 và cả Ủy ban nhân dân xã T.

[2.4] Tại đơn sửa đổi, bổ sung nội dung đơn kháng cáo, bà Nguyễn Thị Hồng H cho rằng kết quả đo đạc ngày 10/8/2020 và ngày 31/5/2024 của Tòa án nhân dân huyện Đồng Phú (nay là Tòa án nhân dân khu vực 9 - Đồng Nai) là khác nhau và kết quả đo vẽ mà Tòa án áp dụng để giải quyết tranh chấp không đúng với diện tích đất gia đình bà khai phá, do đó bà H1 có đơn yêu cầu đo đạc lại. Tuy nhiên, nội dung này không liên quan đến việc giải quyết vụ án do đây là vụ án tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo yêu cầu của bà H đối với hợp đồng giữa ông Nguyễn Hữu T10 và ông Trần Phi G, nếu diện tích không thuộc phần đất ông G xác định đã nhận chuyển nhượng của ông T10 thì bà H1 có quyền quản lý, sử dụng nếu không có tranh chấp với tổ chức, cá nhân nào khác nên Tòa án không chấp nhận đo đạc là có căn cứ.

Đối với những nội dung liên quan đến hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Hữu T10 và ông Trần Phi G, bà H cho rằng ông G chưa thực hiện các thỏa thuận của nội dung hợp đồng như thanh toán hết tiền, đất chưa

có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên chưa được phép chuyển quyền và hợp đồng ghi sang nhượng đất thổ cư là không đúng; hình thức hợp đồng không tuân thủ quy định về hình thức, biểu mẫu, có tẩy xóa... Tuy nhiên, những nội dung này không bị ông T10 phản đối hay yêu cầu cơ quan có thẩm quyền giải quyết nên có căn cứ xác định ông G và ông T10 đã thực hiện xong các nội dung thỏa thuận; việc ghi “đất thổ cư” trong giấy sang nhượng đất hay hình thức hợp đồng không đúng mẫu không ảnh hưởng đến bản chất của sự việc là ông T10 đã chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông G.

[2.5] Tòa án cấp sơ thẩm có thiếu sót nhưng bản chất của tranh chấp là xác định quyền sử dụng đất của ông Trần Phi G hay của ông Nguyễn Văn T13 và ông Nguyễn Phúc T6 chưa được các đương sự yêu cầu Tòa án giải quyết nên không cần thiết phải hủy bản án để giải quyết lại mà chỉ cần hướng dẫn các đương sự ông Trần Phi G, bà Nguyễn Thị Hạnh H1, ông Thái Văn T1 và những người thừa kế của ông Nguyễn Phúc T6 có quyền yêu cầu cơ quan nhà nước có thẩm quyền giải quyết tranh chấp quyền sử đất theo quy định của pháp luật.

[3] Từ những phân tích trên, Hội đồng xét xử nhận thấy yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị Hạnh H1 yêu cầu tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với ông Trần Phi G không có căn cứ nên yêu cầu kháng cáo của bà H không được chấp nhận. Tuy nhiên, Bản án sơ thẩm số 77/2024/DS-ST ngày 28 tháng 9 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Đồng Phú, tỉnh Bình Phước (nay là Tòa án nhân dân khu vực 9 – Đồng Nai) có sai sót trong việc công nhận quyền sử dụng đất của ông Trần Phi G nên cần sửa một phần Bản án theo hướng không công nhận diện tích 217,8m² cho ông Trần Phi G và hướng dẫn cho các đương sự ông Trần Phi G, bà Nguyễn Thị Hạnh H1, ông Thái Văn T1 và những người thừa kế của ông Nguyễn Phúc T6 có quyền yêu cầu cơ quan nhà nước có thẩm quyền giải quyết tranh chấp quyền sử đất theo quy định của pháp luật khi có yêu cầu và điều kiện theo quy định của pháp luật cho phù hợp.

[4] Án phí dân sự phúc thẩm: Do kháng cáo của nguyên đơn bà Nguyễn Thị Hồng H không được chấp nhận và phần Bản án bị sửa không liên quan đến kháng cáo của bà H nên bà H phải chịu theo quy định pháp luật.

[5] Chi phí xem xét thẩm định tại chỗ ở cấp phúc thẩm là 6.000.000 đồng (gồm 3.000.000 đồng chi phí xem xét thẩm định theo yêu cầu của bà H để làm căn cứ áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời và 3.000.000 đồng xem xét thẩm định tại chỗ tài sản trên đất theo yêu cầu của bà H để làm căn cứ giải quyết vụ án), bà H tự nguyện chịu nên được trừ vào số tiền bà H đã nộp tại Tòa án nhân dân tỉnh Bình Phước (nay là Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai).

[6] Quan điểm của Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai là có căn cứ, phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận.

[7] Các quyết định khác của Bản án sơ thẩm không bị kháng cáo, kháng nghị đã có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

Vì các lẽ nêu trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ khoản 1, khoản 2 Điều 308 và Điều 309 Bộ luật tố tụng dân sự,

Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn bà Nguyễn Thị Hồng H về việc yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Hữu T10 và ông Trần Phi G vô hiệu và buộc ông G trả lại đất cho gia đình bà.

Sửa một phần Bản án dân sự sơ thẩm số 77/2024/DS-ST ngày 28 tháng 9 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Đồng Phú, tỉnh Bình Phước (nay là Tòa án nhân dân khu vực 9 – Đồng Nai).

- Áp dụng các điều 30, 31 Luật Đất đai năm 1993; các điều 394, 395, 705, 706, 707, 708, 709, 712, 713 Bộ luật dân sự 1995; Nghị quyết 326/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án, tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Nguyễn Thị Hồng H về việc tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với bị đơn ông Trần Phi G.

2. Án phí dân sự phúc thẩm: Bà Nguyễn Thị Hồng H phải chịu 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng), được trừ vào số tiền 300.000 đồng bà H đã nộp tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đồng Phú, tỉnh Bình Phước (nay là Phòng Thi hành án dân sự khu vực 9 – Đồng Nai) theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0010612 ngày 15 tháng 10 năm 2024.

3. Chi phí tố tụng ở cấp phúc thẩm: Chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ là 6.000.000 đồng (sáu triệu đồng), bà Nguyễn Thị Hồng H tự nguyện chịu, được trừ vào số tiền đã nộp tại Tòa án và Bảng kê thanh toán chi phí xem xét thẩm định tại chỗ ngày 20/6/2025 của Tòa án nhân dân tỉnh Bình Phước (nay là Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai). Bà H đã thi hành xong.

4. Các quyết định khác của Bản án sơ thẩm không bị kháng cáo, kháng nghị đã có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

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

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Đồng Nai;
- TAND khu vực 9 – Đồng Nai;
- Phòng THADS khu vực 9 - Đồng Nai;
- Các đương sự;
- Lưu: HSVA, Tổ HCTP, Tòa DS.

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

Trần Văn Nhum

