

TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH ĐỒNG NAI

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

Bản án số: 03/2026/DS-PT

Ngày: 06 – 01 – 2026.

V/v: “*Tranh chấp hợp đồng chuyển
nhượng quyền sử dụng đất*”

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH ĐỒNG NAI

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Ông Lê Quang Ninh

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Văn Thư

Ông Vũ Hồng Luyến

- **Thư ký phiên tòa:** Bà Nguyễn Thị Thùy Trang - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai.

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

Ngày 06 tháng 01 năm 2026, tại Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 519/2025/TLPT-DS ngày 13 tháng 11 năm 2025 về việc “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*”

Do bản án dân sự sơ thẩm số 57/2025/DS-ST ngày 22 tháng 09 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực 4- Đồng Nai bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 628/2025/QĐ-PT ngày 08 tháng 12 năm 2025 giữa các đương sự:

* **Nguyên đơn:** Bà Trương Thị T, sinh năm 1964 và ông Nguyễn Thanh B, sinh năm 1960.

Cùng địa chỉ: Ấp A, xã B, thành phố L (nay là khu phố A, phường B), tỉnh Đồng Nai.

Chỗ ở hiện nay: Số G đường số B, khu phố N, phường S, thành phố L (nay là phường B), tỉnh Đồng Nai.

Người đại diện theo ủy quyền của ông B: Bà Trương Thị T, sinh năm 1964 (Có mặt).

Địa chỉ: Ấp A, xã B, thành phố L (nay là khu phố A, phường B), tỉnh Đồng Nai;

Chỗ ở hiện nay: Số G đường số B, khu phố N, phường S, thành phố L (nay là phường B), tỉnh Đồng Nai.

* **Bị đơn:** Ông Dương Văn H, sinh năm 1962 và bà Võ Thị H1, sinh năm 1969.

Địa chỉ: Tổ B, ấp C, xã B, thành phố L (nay là khu phố C, phường B), tỉnh Đồng Nai.

- Người đại diện theo ủy quyền của bà H1 và ông H:

1. Ông **Thiêm Diên T1**, sinh năm 1960 (Có mặt).

Địa chỉ: 35/5 Bùi Thị Xuân, khu phố 2, phường Xuân Bình, thành phố Long Khánh (nay là phường Long Khánh), tỉnh Đồng Nai

2. Ông **Dương Văn N**, sinh năm 1989 (Có mặt).

Địa chỉ: Tổ B, ấp C, xã B, thành phố L (nay là khu phố C, phường B), tỉnh Đồng Nai. (Hợp đồng ủy quyền ngày 08/03/2023).

NỘI DUNG VỤ ÁN

- Tại đơn khởi kiện, quá trình giải quyết vụ án và tại phiên toà nguyên đơn do bà Trần Thị Ninh K đại diện trình bày:

Trước đây, bà Trương Thị T và ông Nguyễn Thanh B là chủ sử dụng đất của thửa số 329, tờ bản đồ số 6 (nay là một phần thửa 137, tờ bản đồ số 18) bản đồ địa chính xã B, thành phố L, tỉnh Đồng Nai (nay là phường B, tỉnh Đồng Nai). Đầu năm 1997, bà T và ông B có chuyển nhượng (bán giấy tay) cho ông Dương Văn H và bà Võ Thị H1 một diện tích đất, trong giấy mua bán không ghi diện tích cụ thể, chỉ thể hiện mốc giới là chiều ngang (tính theo mặt tiền đường) và lấy mốc giới là cây điều (ranh phía Đông) tới bụi tre của ông H2, chiều dài hết đất, khi mua bán không ghi rõ số thửa số tờ nhưng hiện nay bà T và ông B xác định là một phần thửa 137, tờ bản đồ số 18 bản đồ địa chính xã B, thành phố L, tỉnh Đồng Nai (nay là phường B, tỉnh Đồng Nai). Tại giấy mua bán này, bà T, ông B và bà H1, ông H đều ký xác nhận, bản gốc do ông H bà H1 giữ (chỉ 01 bản chính). Ngày 04/12/1997 ông H mang giấy viết sẵn đem sang nhờ ông B ký, ông B đọc thấy có ghi diện tích một sào (1000m²) nên không ký vì tháng 4/1997 bà T và ông B1 mào, nội dung có phần thay đổi về diện tích (tại giấy mua bán cũ không thể hiện diện tích, tại giấy mua bán thời điểm tháng 12/1997 ông H yêu cầu ghi diện tích là một sào (1000m²). Lý do ông H yêu cầu là vì ông H cho rằng cần vay vốn ngân hàng, mà vay vốn ngân hàng thì cần có diện tích đất từ một sào (1000m²) trở lên. Do nể là hàng xóm nên ông B đã viết lại giấy theo yêu cầu của ông H và ký xác nhận, bà T không ký, bà T và ông B xác nhận việc mua bán đất là có thật nhưng do giấy cũ là “bán mào” không thể hiện diện tích mà nay lại thể hiện diện tích một sào (1000m²) là không đúng sự thật.

Sau khi chuyển nhượng (bán giấy tay) cho ông H và bà H1 thì năm 1998 ông B, bà T có chuyển nhượng diện tích đất còn lại tại thửa số 329, tờ bản đồ số 6 xã B cho ông Hồ L (bán mả) nhưng có ranh giới cụ thể. Sau khi nhận chuyển nhượng ông L đã tự đi tách phần đất của mình và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất với diện tích là 6099m² và cập nhật biến động diện tích đất còn lại là 980m² đứng tên bà T và ông B.

Khi chuyển nhượng cho ông Hồ L, bà T và ông B nói với ông Hồ L khi nào làm thủ tục tách thửa xong thì đưa lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích đất còn lại cho ông H, bà H1, nên sau khi tách xong, ông L đã đưa Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số C060561 do Ủy ban nhân dân huyện L cấp ngày 08/10/1996 (sau khi cập nhật diện tích còn lại ngày 13/01/1998) cho ông H, bà H1 nên bà T và ông B cũng không biết đưa thời gian nào.

Lý do bà T và ông B giao lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nêu trên là vì bà T và ông B nghĩ đã bán diện tích đất còn lại cho ông H, bà H1. Vị trí con đường sử dụng chung cho các hộ gia đình phía trong đã có từ trước năm 1990 nên bà T và ông B nghĩ đây là đường của Nhà nước. Cũng chính vì vậy, trong giấy mua bán (cả 02 giấy mua bán) đều không thể hiện việc thỏa thuận chừa lại con đường cho các hộ phía trong đi.

Ngày 04/12/1997 ông H mang giấy viết sẵn đem sang nhờ ông B ký, ông B đọc thấy có diện tích một sào (1000m²) nên không ký vì tháng 4 bà T và ông B chỉ bán mả.

Ông H năn nỉ ký để vay ngân hàng, “khi nào ra tên bao nhiêu mét thì mặc kệ em”. Vì cả nể hàng xóm nên ông B đồng ý ký.

Ông H yêu cầu ông B sao lại (viết lại) cho đúng nét chữ của ông B, cho nên giấy mua bán đất đề ngày 04/12/1997 là do ông B viết lại theo giấy ông H đã viết sẵn và chỉ có ông H và ông B ký. Còn bà T không ký vì bà T đã ký giấy mua bán trước đó rồi, ngoài ra không có ai ký, còn các chữ ký kia bà T và ông B không biết.

Sau khi chuyển nhượng vào tháng 4/1997, ông H, bà H1 đưa đủ tiền, bà T và ông B giao lại đất như trong giấy mua bán cho ông H.

Từ năm 1997 đến đầu năm 2018 phần diện tích này là đường đi, ông H và ông V cùng đi.

Đầu năm 2018 đến năm 2021, ông H rào bít con đường lại, từ đầu năm 2021 đến nay ông H tự ý chiếm dụng, sử dụng cày xới để trồng cây sầu riêng, cây dừa... và gần đây xây thêm am thờ. Đã được Toà án lập biên bản tại buổi thẩm định tại chỗ.

Sau khi chuyển nhượng các diện tích đất cho ông H, bà H1 và ông Hồ L thì

bà T và ông B đã chuyển ra phường S, thành phố L (nay là phường B) sinh sống nên việc ông H xây dựng nhà hay trồng cây, canh tác trên đất bà T và ông B không quan tâm vì bà T và ông B đã chuyển nhượng cho ông H rồi.

Tại mặt sau của Thông báo về việc giải quyết hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 125/VPDK.CNLK ngày 10/4/2017 có chữ viết với nội dung "Có bán đất sổ đỏ ngày xưa không có đường đi" có chữ ký và chữ viết Nguyễn Thanh B là chữ ký, chữ viết của ông Nguyễn Thanh B. Vì theo bà T và ông B, bà T và ông Bình bán từ cây điều sang đến bụi tre nhà ông H2 thì không bao gồm đường đi. Khi bà T và ông B nhận chuyển nhượng lại từ ông Ba M thì đã có con đường mòn đi qua đất của bà T và ông B, phía ranh có con đường mòn, tính từ cây Điều ra đến hàng cây dâm bụt (hàng cây dâm bụt này do ông Ba M trồng trước khi bà T và ông B mua) khoảng 3.5m chạy dọc theo hàng dâm bụt, những hộ gia đình phía trong dùng con đường này để ra vào, dọc theo con đường phía đất bà T và ông B, không làm hàng rào hay hàng ranh cụ thể nhưng có con mương thoát nước từ đầu đến cuối con đường và có cây điều làm mốc giới như bà T đã trình bày.

Vào năm 2017, ông H phá cây điều và có dùng cành điều xếp lại làm hàng ranh (nguyên đơn có nộp hình ảnh kèm theo).

Diện tích đất còn lại trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên bà T và ông B là 980m² nhưng tại Bản vẽ số 4384/2024 ngày 22/11/2024 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đ thể hiện do bà T chỉ dẫn có diện tích 1.000,4m², ngoài ra còn một diện tích đất bà T cho là con đường đi có diện tích là 110m², bởi vì:

- Phần diện tích đất 980m² và 1000.4m² có sự chênh lệch nhỏ 20.4m² là do chênh lệch giữa các lần đo vẽ.

- Còn phần đường đi không thể hiện diện tích là đúng vì bà T cho rằng con đường đi là công cộng, là của nhà nước nên bà T không đo, cho nên bây giờ diện tích dư là đúng.

- Chính vì vậy với Bản vẽ số 4348/2024 ngày 22/11/2024 hiện tại bao gồm cả phần diện tích của con đường đi là 1.110,4 m², có diện tích lớn hơn phần diện tích 980m² trong sổ đỏ là có cơ sở (vì ngày xưa bà T và ông B không đo con đường).

Xét thấy hợp đồng ngày 04/12/1997 là hợp đồng giả tạo nhằm mục đích chỉ để vay ngân hàng. Nhưng ông H lại dùng để hợp thức hoá chiếm con đường của bà T và ông B nên theo Điều 124 Bộ Luật dân sự 2015 thì hợp đồng ngày 04/12/1997 là vô hiệu.

Do đó, nguyên đơn yêu cầu Tòa án:

- Tuyên bố giao dịch dân sự là hợp đồng chuyển nhượng (giấy viết tay ngày 04/12/1997) vô hiệu một phần do đây là hợp đồng giả tạo, hợp đồng này chỉ nhằm mục đích vay vốn ngắn hạn và yêu cầu Tòa án giải quyết hậu quả pháp lý của hợp đồng vô hiệu.

- Buộc ông Dương Văn H và bà Võ Thị H1 phải trả lại phần diện tích đất đang sử dụng theo Bản vẽ số 3745/2025 ngày 22/05/2025 là $84.8m^2 + 25.2m^2$, tổng cộng là $110m^2$, được xác định bởi các điểm (1', 2', 3', 4', 11, 5', 10, 9, 8, 7, 1') cho bà Trương Thị T và ông Nguyễn Thanh B.

Trường hợp, yêu cầu của nguyên đơn không được chấp nhận thì nguyên đơn yêu cầu bị đơn thanh toán lại giá trị tài sản đối với diện tích đất tranh chấp ($110m^2$) theo Chứng thư thẩm định giá số 317/2025/205/CT ngày 14/7/2025 với số tiền là: 121.000.00.000đ (một trăm hai mươi một triệu đồng).

- *Đối với yêu cầu phản tố của bị đơn, nguyên đơn có ý kiến như sau:*

Bị đơn yêu cầu phản tố yêu cầu Tòa án áp dụng thời hiệu khởi kiện theo đó bác đơn yêu cầu khởi kiện đình chỉ giải quyết yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn đồng thời yêu cầu công nhận hiệu lực của hợp đồng chuyển nhượng sử dụng đất giấy mua bán đất đề ngày 04/12/1997 theo đó công nhận diện tích $980m^2$ thuộc thửa đất 329 tờ bản đồ 06 (nay là một phần của thửa 137 tờ bản đồ số 18 xã B), nay được đo đạc lại có diện tích: $989,5m^2$ được giới hạn bởi các mốc (5', 3', 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 5') theo Bản vẽ số 4348/2024 ngày 22/11/2024 và Trích lục bản đồ địa chính số 3745/2025 của Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Đ, nguyên đơn không đồng ý. Bởi lẽ: Hợp đồng ngày 04/12/1997 là giả tạo nhằm che dấu hợp đồng có thật nên theo khoản 3 Điều 132 Bộ Luật dân sự 2015 đối với giao dịch dân sự quy định tại Điều 123 và Điều 124 của Bộ luật này thì thời hiệu yêu cầu Tòa án tuyên bố giao dịch dân sự vô hiệu không bị hạn chế. Chính vì vậy bà T, ông B không đồng ý toàn bộ yêu cầu phản tố của bị đơn.

*** Bị đơn do ông Thiêm Diên T1 và ông Dương Văn N đại diện thống nhất trình bày:**

Trước đây, ông Nguyễn Thanh B, bà Trương Thị T là chủ sử dụng diện tích $7.079m^2$ đất thuộc thửa đất số 329, tờ bản đồ số 6, BĐDC xã Bình Lộc cũ và đã được UBND huyện L cũ cấp Giấy chứng nhận QSDĐ số C 060561 ngày 18/10/1996. Năm 1997, vợ chồng ông B, T thỏa thuận chuyển nhượng cho ông H, bà H1 diện tích 01 sào ($1.000m^2$) trong thửa đất nói trên với giá chuyển nhượng là 1,5 lượng vàng 24K.

Vợ chồng ông B, bà T trực tiếp ký giấy xác nhận chuyển nhượng và bàn giao đất ngày 04/12/1997 có người làm chứng là ông Trương Đình V1 và được ông Trần Đức C – Chi hội Nông dân ấp 3 và ông Nguyễn T2 – Chủ tịch Hội Nông dân xã B ký xác nhận ngày 04/12/1997.

Ngay thời điểm đó, ông H, bà H1 đã giao đủ tiền chuyển nhượng cho bên chuyển nhượng và cũng nhận bàn giao đất từ bên chuyển nhượng và trực tiếp sử dụng đến nay.

Mặc dù theo thỏa thuận, bên nhận chuyển nhượng là ông H, bà H1 chịu trách nhiệm làm giấy chủ quyền và đóng thuế. Tuy nhiên, trong thời gian bên chuyển nhượng chưa hoàn thành thủ tục tách thửa, bàn giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bản chính có thửa đất chuyển nhượng cho ông H, bà H1 thì ông H, bà H1 chưa thể đăng ký theo quy định.

Năm 1998, vợ chồng ông B, bà T chuyển nhượng cho người khác (ông Hồ L) 6.099m² và theo Quyết định số 38/1998/QĐUBH của UBND huyện L cũ ngày 12/01/1998 thì phần diện tích còn lại của vợ chồng ông B, bà T là 980m²

Đến năm 2004, sau khi vợ chồng ông B, bà T giao bản chính Giấy chứng nhận QSDĐ số C 060561 ngày 18/10/1996 đã chỉnh lý trang 4 với diện tích còn lại của thửa 329, tờ bản đồ số 6 cũ là 980m² thì ông H, bà H1 cũng chấp nhận diện tích này và tiến hành đăng ký kê khai đất đai và gộp chung với diện tích 3.000m² đất trồng cây lâu năm thuộc thửa 288, tờ bản đồ số 14 cũ theo Giấy chứng nhận QSDĐ của vợ ông H, bà H1 đã được cấp trước đó.

Tuy nhiên, mãi đến năm 2019 mà vẫn chưa được cơ quan thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định nên ông H, bà H1 có đơn xin rút hồ sơ đăng ký kê khai các thửa đất trên để lập thủ tục xin cấp giấy chứng nhận theo dạng riêng lẻ.

Đến ngày 31/12/2020, ông H đăng ký kê khai đất đai theo Đơn đăng ký biến động đất đai, tài sản gắn liền với đất đối với thửa đất số 712, diện tích 1.215m² và thửa số 13, diện tích 225m² thuộc tờ bản đồ số 14 BĐĐC xã B cũ với lý do đã đăng ký cấp giấy chứng nhận tại thửa đất số 288, tờ bản đồ số 14 BĐĐC xã B cũ.

Tại Văn bản số 1369 VPĐK-CNLIK của Văn phòng ĐKĐĐ tỉnh Đ - Chi nhánh L1 ngày 27/01/2021 cho biết chưa đủ cơ sở để giải quyết hồ sơ của ông Dương Văn H, yêu cầu ông H, bà H1 nộp lại bản vẽ cho Đơn vị đo đạc thể hiện ranh phần diện tích cấp đổi và phần diện tích mua thêm trên bản vẽ, sau đó UBND xã B tiến hành xác nhận lại nguồn gốc đất, giải trình diện tích chênh lệch so với từng thửa cũ trên giấy chứng nhận đã cấp.

Trước đó, tại Biên bản xác minh ngày 13/09/2020 về việc xác minh nguồn gốc, ranh giới sử dụng đất của ông Dương Văn H và bà Võ Thị H1 tại thửa đất số 137, tờ BĐ số 18, BĐĐC xã B ghi nhận về nguồn gốc như đã trình bày trên và xác định diện tích thửa đất số 137 ghi trên BĐĐC mới nhỏ hơn 151m² so với tổng diện tích thửa 288 + 329 ghi trên GCN và BĐĐC cũ là do chênh lệch giữ 2 lần đo đạc thành lập BĐĐC, ranh giới thửa đất hiện đang sử dụng không thay

đổi so với ranh giới thửa đất tại thời điểm được cấp giấy chứng nhận QSDĐ, không chuyển nhượng bớt, không cho tặng bớt, không có tranh chấp với những người sử dụng đất liền kề.

Đến ngày 23/02/2021, ông H đăng ký kê khai đất đai theo Đơn đăng ký, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đối với thửa 137, tờ bản đồ số 18 BĐĐC xã B có diện tích 3.829m² (thuộc trọn thửa đất số 288, tờ bản đồ số 14 BĐĐC xã B cũ và phần còn lại của thửa đất số 329, tờ bản đồ số 06 BĐĐC xã B cũ).

Tại Văn bản số 3354 VPĐK-CNLIK của Văn phòng ĐKĐĐ tỉnh Đ – Chi nhánh L1 ngày 24/03/2021 cho biết chưa đủ cơ sở để giải quyết hồ sơ của ông Dương Văn H do bên chuyển nhượng trước đây là ông Nguyễn Thanh B, bà Trương Thị T không đến liên hệ Văn phòng ĐKĐĐ tỉnh Đ - Chi nhánh L1 để nhận bàn giao thông báo về việc giải quyết hồ sơ cấp giấy CNQSDĐ, QSHN ở và tài sản khác gắn liền với đất của ông Dương Văn H và bà Võ Thị H1 mặc dù gia đình ông H, bà H1 đã liên hệ ông Nguyễn Thanh B.

Sự việc sau đó được UBND xã B hỗ trợ giải quyết, nhưng ông B, bà T đều không hợp tác, tiếp tục gây khó khăn cho ông H, bà H1 trong việc thực hiện quyền và nghĩa vụ của người sử dụng đất theo quy định.

Nay nguyên đơn khởi kiện yêu cầu “Tuyên vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng” với lý do hợp đồng chuyển nhượng là giả tạo, trái pháp luật và đạo đức xã hội, bị đơn cho rằng yêu cầu và lý do của nguyên đơn chẳng những là không có căn cứ pháp luật mà còn trái đạo đức xã hội vì ông H, bà H1 đã thanh toán đủ và không còn nghĩa vụ trả tiền nhận chuyển nhượng tính từ năm 1997, ông B, bà T cũng đã giao đất và không còn quan tâm gì đến phần diện tích đất này.

Mặt khác, hợp đồng chuyển nhượng năm 1997 là hoàn toàn tự nguyện, đúng theo thỏa thuận giữa hai bên, không ai lừa dối ai vào thời điểm chuyển nhượng, lại được giao kết trước sự chứng kiến của Chi hội trưởng chi hội Nông dân ấp 3 và Chủ tịch Hội Nông dân xã B; phía ông H, bà H1 có nhu cầu và đã sử dụng thửa 329, tờ bản đồ số 6 cũ với diện tích 980m² nhận chuyển nhượng suốt thời gian rất dài, đã hơn 25 năm qua nhưng phía nguyên đơn không thắc mắc gì mặc dù vẫn đang cư trú tại địa phương.

Đến năm 2004, trên cơ sở xác định quyền sử dụng đất của ông H, bà H1 đối với thửa đất 329, tờ bản đồ số 6 cũ đã nhận chuyển nhượng từ vợ chồng ông B, bà T nói trên thì UBND xã B đã xây dựng và cấp cho ông H, bà H1 căn nhà tình thương trên thửa đất này và được ông H, bà H1 sử dụng đến nay (Theo đơn xác nhận của UBND xã B ngày 12/05/2025). Nguyên đơn cho rằng trước đó có ký với nhau hợp đồng chuyển nhượng (bán mả) và có xác định ranh là từ cây Điều đến bụi tre nhà ông H2 nhưng không cung cấp được tài liệu chứng cứ cho

Toà án. Mặt khác, cho rằng phía bị đơn yêu cầu ghi lại để vay ngân hàng là không có căn cứ, bởi lẽ trong thời gian này bị đơn đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất với diện tích là 300m², nên nếu cần thế chấp bị đơn sẽ dùng tài sản này thế chấp, hơn nữa giấy mua bán tay thì không thể dùng để thế chấp ngân hàng. Hơn nữa, nếu sau khi ký hợp đồng mà nguyên đơn cảm thấy bị lừa dối, cho rằng giả tạo thì yêu cầu cơ quan có thẩm quyền huỷ hợp đồng này, tuy nhiên nguyên đơn đã bàn giao lại toàn bộ diện tích đất cũng như giấy chứng nhận bản chính cho ông L và ông H thích làm gì thì làm.

Do vậy, việc nguyên đơn cho rằng hợp đồng chuyển nhượng năm 1997 là giả tạo, trái pháp luật và đạo đức xã hội là không đúng pháp luật vì mục đích và nội dung giao dịch giữa hai bên không giả tạo vì thực tế là có việc chuyển nhượng đất, nguyên đơn cũng đã nhận đủ tiền từ bị đơn và giao đất cho bị đơn sử dụng, hợp đồng cũng không vi phạm điều cấm của luật và cũng không trái đạo đức xã hội.

Chính vì vậy, bị đơn đề nghị Tòa án bác bỏ yêu cầu khởi kiện này của nguyên đơn.

Đồng thời, đề nghị Tòa án giải quyết yêu cầu phản tố như sau:

- Đề nghị áp dụng quy định pháp luật về thời hiệu khởi kiện tranh chấp về hợp đồng dân sự là 03 năm kể từ ngày ký hợp đồng năm 1997 đình chỉ giải quyết yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

- Công nhận hiệu lực của Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Dương Văn H, bà Võ Thị H1 với ông Nguyễn Thanh B, bà Trương Thị T đối với diện tích 980m² đất nông nghiệp là phần còn lại của thửa đất số 329, tờ bản đồ số 06 BĐĐC xã B cũ căn cứ theo Giấy chứng nhận QSDĐ số C 060561 do UBND huyện L cũ cấp ngày 18/10/1996 đứng tên ông Nguyễn Thanh B, cập nhật ngày 13/01/1998 và Trích lục và biên vẽ thửa đất 137 ngày 13/08/2019. Hiện nay, diện tích đất được đo đạc lại là: 989,5m² được giới hạn bởi các mốc (5',3',4,5,6,7,8,9,10,5') theo Bản vẽ số 4348/2024 ngày 22/11/2024 của Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Đ. Vì, tuy hợp đồng chuyển nhượng năm 1997 không được chứng thực theo quy định nhưng hai bên đã thực hiện xong toàn bộ nghĩa vụ của mình; phía chuyển nhượng đã nhận đủ tiền và bàn giao đất; phía nhận chuyển nhượng đã giao đủ tiền và nhận đất tính từ thời điểm hai bên xác nhận chuyển nhượng năm 1997 và đã sử dụng đất liên tục đến nay là gần 25 năm.

Trường hợp, yêu cầu phản tố của bị đơn không được chấp nhận bị đơn không yêu cầu giải quyết hậu quả pháp lý của hợp đồng (không yêu cầu nguyên đơn trả lại giá trị diện tích đất tranh chấp).

*** Ý kiến của người làm chứng:**

- Lời khai của bà N1: Bà N1 không chứng kiến việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa nguyên đơn và bị đơn nhưng thấy bị đơn quản lý, sử dụng diện tích đất trên đã lâu. Tuy nhiên, trước đây trên phần đất này có một phần dùng làm đường đi cho các hộ dân phía trong nhưng từ năm 2017 đến nay ông H, bà H1 đã rào lại, không cho những hộ dân phía trong đi nữa.

- Lời khai của những người làm chứng là ông Nguyễn T2 xác nhận ông T2 không trực tiếp chứng kiến việc chuyển nhượng đất giữa các bên nhưng ông có ký xác nhận chữ ký của ông Trần Đức T3.

- Lời khai của Hồ L xác nhận việc có giao dịch chuyển nhượng đất giữa các bên và việc ông Hồ L đã giao lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bị đơn theo lời dặn của nguyên đơn.

- *Tại bản án dân sự sơ thẩm số 57/2025/DS-ST ngày 22 tháng 09 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực 4- Đồng Nai, quyết định:*

Căn cứ: Khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 39, Điều 147, 229, Điều 271, 273 và Điều 517 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; Điều 124, 129, 149, 429 của Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 159 của Bộ luật Dân sự năm 1995; Điều 167, 203 của Luật Đất đai năm 2013; Nghị quyết số 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao; Áp dụng Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội khóa 14 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án;

Tuyên xử:

1. Đình chỉ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Thanh B và bà Trương Thị T đối với bị đơn ông Dương Văn H và bà Võ Thị H1 về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”.

2. Chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn ông Dương Văn H, bà Võ Thị H1 với nguyên đơn ông Nguyễn Thanh B và bà Trương Thị T về việc “Yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”.

- Công nhận hiệu lực của Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất bằng giấy viết tay ngày 04/12/1997 giữa bên chuyển nhượng là bà Trương Thị T, ông Nguyễn Thanh B và bên nhận chuyển nhượng là ông Dương Văn H, bà Võ Thị H1.

- Công nhận quyền sử dụng đất cho ông Dương Văn H và bà Võ Thị H1 đối với diện tích 989,5m² (chín trăm tám mươi chín phẩy năm mét vuông) thuộc một phần thửa đất số 137, tờ bản đồ số 18, xã B, thành phố L (nay là phường B), tỉnh Đồng Nai (nguồn gốc là một phần thửa 329, tờ bản đồ số 06), có vị trí, ranh

giới được xác định bởi các mốc (5',3',4,5,6,7,8,9,10,5') theo Bản vẽ số 4348/2024 ngày 22/11/2024 của Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Đ.

Ông Dương Văn H và bà Võ Thị H1 có quyền liên hệ với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để thực hiện thủ tục đăng ký, cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích đất nêu trên theo quy định của pháp luật.

Ngoài ra bản án còn tuyên án về án phí, chi phí tố tụng, quyền, nghĩa vụ thi hành án và quyền kháng cáo của các bên đương sự.

- Ngày 06/10/2025, nguyên đơn bà Trương Thị T và ông Nguyễn Thanh B có đơn kháng cáo yêu cầu sửa bản án dân sự sơ thẩm số 57/2025/DS-ST ngày 22/9/2025 của Tòa án nhân dân khu vực 4- Đồng Nai, đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm giải quyết theo hướng sửa toàn bộ bản án sơ thẩm, chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Trương Thị T và ông Nguyễn Thanh B, buộc ông Dương Văn H và bà Võ Thị H1 phải trả lại phần diện tích đất đang sử dụng theo Bản vẽ số 3745/2025 ngày 22/05/2025 là $84,8m^2 + 25,2m^2$, tổng cộng là $110m^2$, được xác định bởi các điểm (1', 2', 3', 4', 11, 5, 10, 9, 8, 7, 1') cho bà Trương Thị T và ông Nguyễn Thanh B. Trường hợp, yêu cầu của bà Trương Thị T và ông Nguyễn Thanh B không được chấp nhận thì bà T và ông B yêu cầu ông Dương Văn H và bà Võ Thị H1 phải thanh toán lại giá trị tài sản đối với diện tích đất tranh chấp ($110m^2$) theo Chứng thư thẩm định giá số 317/2025/205/CT ngày 14/7/2025 với số tiền là 121.000.000 đồng cho bà Trương Thị T và ông Nguyễn Thanh B.

Tại phiên tòa phúc thẩm nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo, các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

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

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

- Về đường lối giải quyết vụ án:

Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ vào khoản 1 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn; giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 57/2025/DS-ST ngày 22/9/2025 của Tòa án nhân dân khu vực 4- Đồng Nai.

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 phúc thẩm nhận định:

[1] Về tố tụng:

Đơn kháng cáo của nguyên đơn thực hiện trong thời hạn luật định; đơn kháng cáo có nội dung và hình thức phù hợp với quy định tại các Điều 271, 272 và 273 của BLTTDS nên được xem xét giải quyết theo trình tự phúc thẩm.

[2] Về nội dung vụ án và yêu cầu kháng cáo:

Qua lời khai và các chứng cứ được thu thập, có cơ sở xác định:

Nguyên đơn là bà Trương Thị T và ông Nguyễn Thanh B khởi kiện yêu cầu tuyên bố vô hiệu một phần đối với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (giấy viết tay lập ngày 04/12/1997) với lý do đây là hợp đồng giả tạo, chỉ nhằm mục đích vay vốn ngắn hạn. Nguyên đơn đồng thời yêu cầu Tòa án giải quyết hậu quả pháp lý của hợp đồng vô hiệu.

Buộc ông Dương Văn H và bà Võ Thị H1 phải trả lại phần diện tích đất đang sử dụng theo Bản vẽ số 3745/2025 ngày 22/05/2025 là $84.8m^2 + 25.2m^2$, tổng cộng là $110m^2$. Trường hợp, yêu cầu của nguyên đơn không được chấp nhận thì nguyên đơn yêu cầu bị đơn thanh toán lại giá trị tài sản đối với diện tích đất tranh chấp ($110m^2$) theo Chứng thư thẩm định giá số 317/2025/205/CT ngày 14/7/2025 với số tiền là: 121.000.00.000đ (một trăm hai mươi một triệu đồng).

Bị đơn là ông Dương Văn H và bà Võ Thị H1 có đơn yêu cầu phản tố, đề nghị:

- Áp dụng thời hiệu khởi kiện để bác đơn khởi kiện của nguyên đơn và đình chỉ giải quyết yêu cầu khởi kiện;

- Công nhận hiệu lực của hợp đồng chuyển nhượng đất lập ngày 04/12/1997;

- Công nhận quyền sử dụng diện tích đất $980m^2$ thuộc thửa 329, tờ bản đồ số 06 (nay là một phần của thửa 137, tờ bản đồ số 18, xã B), hiện đo đạc lại có diện tích $989,5m^2$, được xác định ranh giới theo các mốc (5', 3', 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 5') theo Bản vẽ số 4348/2024 ngày 22/11/2024 và Trích lục bản đồ địa chính số 3745/2025 của Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Đ.

[3] Xét kháng cáo của nguyên đơn bà Trương Thị T và ông Nguyễn Thanh B, Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận thấy:

[3.1] Về quan hệ pháp luật tranh chấp và thời hiệu khởi kiện:

Hội đồng xét xử xét thấy, tranh chấp trong vụ án là tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được lập bằng giấy viết tay ngày 04/12/1997 giữa bà Trương Thị T, ông Nguyễn Thanh B với ông Dương Văn H, bà Võ Thị H1. Đây là tranh chấp hợp đồng dân sự, không phải là tranh chấp về quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật đất đai, nên không thuộc trường hợp không áp dụng thời hiệu khởi kiện.

Theo tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, thể hiện sau khi thực hiện việc chuyển nhượng đất cho bị đơn vào năm 1997 và tiếp tục chuyển nhượng đất cho người khác vào năm 1998, bà T và ông B đã chuyển đi nơi khác sinh sống. Đến năm 2017, khi xảy ra tranh chấp lối đi giữa bà N1 và ông H, nguyên đơn đã biết hoặc phải biết quyền và lợi ích hợp pháp của mình cho rằng bị xâm phạm. Tuy nhiên, đến năm 2021 nguyên đơn mới gửi đơn đến UBND xã B và đến tháng 6/2022 mới khởi kiện tại Tòa án.

Như vậy, thời điểm nguyên đơn khởi kiện đã vượt quá thời hiệu khởi kiện theo quy định tại Điều 429 Bộ luật Dân sự năm 2015. Tòa án cấp sơ thẩm áp dụng thời hiệu để đình chỉ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có căn cứ pháp luật.

[3.2] Về nội dung kháng cáo cho rằng hợp đồng chuyển nhượng ngày 04/12/1997 là giao dịch giả tạo:

Hội đồng xét xử xét thấy, nguyên đơn cho rằng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 04/12/1997 là giao dịch giả tạo nhằm che giấu giao dịch vay vốn ngân hàng. Tuy nhiên, lời trình bày này không được chứng minh bằng tài liệu, chứng cứ cụ thể.

Ngược lại, các chứng cứ có trong hồ sơ thể hiện: Sau khi ký kết hợp đồng, ông H và bà H1 đã thanh toán đầy đủ cho bà T và ông B số tiền tương đương 1,5 lượng vàng 24K; việc thanh toán này đã được nguyên đơn thừa nhận. Đồng thời, nguyên đơn đã bàn giao đất cho bị đơn, bị đơn đã trực tiếp quản lý, sử dụng, canh tác ổn định, công khai và liên tục từ năm 1997 cho đến nay, không bị ai tranh chấp.

Các tình tiết trên thể hiện rõ ý chí tự nguyện chuyển nhượng quyền sử dụng đất của nguyên đơn và việc thực hiện đầy đủ quyền, nghĩa vụ của các bên trong hợp đồng, phù hợp với bản chất của một giao dịch chuyển nhượng thực sự, không có dấu hiệu của giao dịch giả tạo theo quy định tại Điều 124 Bộ luật Dân sự.

[3.3] Về ý kiến cho rằng có hợp đồng “bán mảo” trước đó và chưa chuyển nhượng phần diện tích 110m²:

Nguyên đơn thừa nhận có việc chuyển nhượng đất cho bị đơn nhưng cho rằng việc chuyển nhượng không căn cứ vào hợp đồng lập ngày 04/12/1997 mà dựa trên một hợp đồng “bán mảo” được lập trước đó, không xác định diện tích, đồng thời cho rằng chưa chuyển nhượng phần đường diện tích 110m². Tuy nhiên, nguyên đơn không cung cấp được bất kỳ tài liệu, chứng cứ nào để chứng minh cho các nội dung trình bày này.

Trong khi đó, bị đơn đã quản lý, sử dụng toàn bộ diện tích đất theo hiện trạng thực tế một cách liên tục, công khai trong thời gian dài, phù hợp với nội dung hợp đồng chuyển nhượng ngày 04/12/1997 và kết quả đo đạc, trích lục địa chính do cơ quan có thẩm quyền cung cấp.

Từ các phân tích nêu trên, Hội đồng xét xử phúc thẩm xét thấy Tòa án cấp sơ thẩm đã đánh giá đúng bản chất vụ án, áp dụng đúng quy định pháp luật về thời hiệu khởi kiện và giao dịch dân sự để đình chỉ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn là có căn cứ nên kháng cáo của nguyên đơn là không có căn cứ để chấp nhận và cần giữ nguyên bản án sơ thẩm.

[4] Về án phí dân sự phúc thẩm: Ông B, bà T thuộc trường hợp người cao tuổi và có đơn xin miễn án phí phúc thẩm nên không phải chịu án phí phúc thẩm.

[5] Xét quan điểm của đại diện 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.

[6] Các phần khác của Bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ khoản 1 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự;

Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà Trương Thị T và ông Nguyễn Thanh B, giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 57/2025/DS-ST ngày 22 tháng 09 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực 4- Đồng Nai.

Căn cứ Khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 39, Điều 147, 229, Điều 271, 273 và Điều 517 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ Điều 124, 129, 149, 429 của Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 159 của Bộ luật Dân sự năm 1995;

Áp dụng Điều 167, 203 của Luật Đất đai năm 2013; Nghị quyết số 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội khóa 14 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án;

Tuyên xử:

1. Đình chỉ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Thanh B và bà Trương Thị T đối với bị đơn ông Dương Văn H và bà Võ Thị H1 về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”.

2. Chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn ông Dương Văn H, bà Võ Thị H1 với nguyên đơn ông Nguyễn Thanh B và bà Trương Thị T về việc “Yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”.

- Công nhận hiệu lực của Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất bằng giấy viết tay ngày 04/12/1997 giữa bên chuyển nhượng là bà Trương Thị T, ông Nguyễn Thanh B và bên nhận chuyển nhượng là ông Dương Văn H, bà Võ Thị H1.

- Công nhận quyền sử dụng đất cho ông Dương Văn H và bà Võ Thị H1 đối với diện tích 989,5m² (chín trăm tám mươi chín phẩy năm mét vuông) thuộc một phần thửa đất số 137, tờ bản đồ số 18, xã B, thành phố L (nay là phường B), tỉnh Đồng Nai (nguồn gốc là một phần thửa 329, tờ bản đồ số 06), có vị trí, ranh giới được xác định bởi các mốc (5',3',4,5,6,7,8,9,10,5') theo Bản vẽ số 4348/2024 ngày 22/11/2024 của Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Đ.

- Ông Dương Văn H và bà Võ Thị H1 có quyền liên hệ với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để thực hiện thủ tục đăng ký, cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích đất nêu trên theo quy định của pháp luật.

3. Về chi phí tố tụng: Ông Nguyễn Thanh B và bà Trương Thị T phải thanh toán lại cho ông Dương Văn H, bà Võ Thị H1 số tiền 38.054.960đ chi phí tố tụng mà ông H, bà H1 đã tạm ứng.

4. Về án phí:

- Án phí dân sự sơ thẩm: Ông Nguyễn Thanh B và bà Trương Thị T phải chịu 300.000đ (ba trăm ngàn đồng) án phí dân sự về yêu cầu tuyên bố hợp đồng vô hiệu 1 phần và 6.050.000đ (sáu triệu, không trăm năm mươi ngàn đồng) án phí đối với yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng. Được căn trừ vào số tiền 300.000đ (ba trăm ngàn đồng) và 2.152.500đ (hai triệu, một trăm năm mươi hai ngàn, năm trăm đồng) tạm ứng án phí ông B, bà T đã nộp theo Biên lai thu số 0006161 ngày 31/10/2022 và 008319 ngày 26/10/2023 tại Chi Cục Thi hành án dân sự thành phố Long Khánh (nay là Phòng Thi hành án dân sự khu vực 4- Đồng Nai). Ông B và bà T còn phải nộp số tiền 3.897.500đ (ba triệu, tám trăm chín mươi bảy ngàn, năm trăm đồng).

Hoàn trả cho ông H, bà H1 số tiền 300.000đ (ba trăm ngàn đồng) tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí số 008387 ngày 10/11/2023 tại Chi Cục Thi hành án Dân sự thành phố Long Khánh (nay là Phòng Thi hành án dân sự khu vực 4- Đồng Nai).

- Án phí dân sự phúc thẩm: Ông Nguyễn Thanh B và bà Trương Thị T có đơn xin miễn án phí và được Tòa án chấp nhận nên được miễn tiền án phí dân sự phúc thẩm theo quy định tại điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị quyết số

326/2016/PL-UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội về án phí, lệ phí Tòa án.

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 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 thi hành kể từ ngày tuyên án.

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Đồng Nai;
- TAND KV 4- Đồng Nai;
- Phòng THADS KV4- Đồng Nai;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Lê Quang Ninh