

TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH ĐỒNG NAI

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

Bản án số: 34/2026/DS-PT

Ngày: 15-01-2026

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 Nguyễn Văn Thư.

Các Thẩm phán: Ông Lê Quang Ninh;

Ông Vũ Hồng Luyến.

- Thư ký phiên tòa: Bà Lê Thị Kim Anh, Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai.

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

Trong ngày 15 tháng 01 năm 2026, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 501/2025/TLPT-DS ngày 11 tháng 11 năm 2025 về việc “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*”. Do Bản án dân sự sơ thẩm số 250/2025/DS-ST ngày 13/9/2025 của Tòa án nhân dân khu vực 1 - Đồng Nai bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 528/2025/QĐXXST-DS ngày 17 tháng 11 năm 2025, Quyết định hoãn phiên tòa số 1151/2025/QĐPT-DS ngày 12/12/2025, Quyết định hoãn phiên tòa số 13/2026/QĐPT-DS ngày 06/01/2026, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông Hồ Văn T, sinh năm 1960. Địa chỉ: D, tổ A, khu phố D, phường L, tỉnh Đồng Nai.

Người đại diện theo ủy quyền của ông T: Bà Lê Thị H, sinh năm 1963 (Theo văn bản ủy quyền ngày 07/6/2024). Địa chỉ: D, tổ A, khu phố D, phường L, tỉnh Đồng Nai.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông T: Ông Đinh Công T1 – Luật sư Văn phòng L – Đoàn luật sư tỉnh Đ. Địa chỉ: 2, khu phố T, phường T, tỉnh Đồng Nai.

- Bị đơn: Ông Lê Văn T2, sinh năm 1963.

Bà Lê Thị T3, sinh năm 1969.

Cùng địa chỉ: Tổ A, khu phố L, phường T, tỉnh Đồng Nai.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Ông Nguyễn Văn Q, sinh năm 1949. Địa chỉ: D, tổ A, khu phố D, phường L, tỉnh Đồng Nai.

2. Ông Lê Đình T4, sinh năm 1971.

Bà Hoàng Thị H1, sinh năm 1973.

Cùng địa chỉ: D, tổ A, khu phố D, phường L, tỉnh Đồng Nai.

3. Ông Phan Xuân C, sinh năm 1987.

Bà Lưu Thị S, sinh năm 1987.

Cùng địa chỉ: Xã Đ, tỉnh Nghệ An.

4. Ông Võ Văn C1, sinh năm 1983.

Bà Lê Thị T5, sinh năm 1991.

Cùng địa chỉ: D, tổ B, khu phố E, phường L, tỉnh Đồng Nai.

5. Bà Lê Thị H, sinh năm 1963. Địa chỉ: D, tổ A, khu phố D, phường L, tỉnh Đồng Nai.

6. Bà Nguyễn Thị P, sinh năm 1963.

Bà Nguyễn Thị Trường G, sinh năm 1992.

Ông Bùi Quốc T6, sinh năm 1989.

Cháu Nguyễn Ngọc T7, sinh năm 2016.

Cháu Nguyễn Ngọc H2, sinh năm 2017.

Cùng địa chỉ: D, tổ A, khu phố D, phường L, tỉnh Đồng Nai.

Người đại diện theo pháp luật của cháu T7, cháu H2: Bà Nguyễn Thị Trường G, ông Bùi Quốc T6.

(Tại phiên tòa bà Lê Thị H, ông Đinh Công T1, ông Lê Văn T2, ông Nguyễn Văn Q, ông Lê Đình T4 có mặt; các đương sự khác vắng mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

** Tại đơn khởi kiện, quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, nguyên đơn ông Hồ Văn T do bà Lê Thị H đại diện theo ủy quyền, đồng thời bà H là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trình bày:*

Ngày 16/9/1989, ông Hồ Văn T và ông Nguyễn Văn Q nhận chuyển nhượng 10.000m² đất rừng L từ Tập đoàn S1 khu vực trồng rừng với giá mua bán 1.000.000 đồng (Một triệu đồng). Việc chuyển nhượng không lập hợp đồng riêng mà ghi trực tiếp vào sổ ruộng đất, hộ khẩu lao động do ông Nguyễn Văn T8 tập đoàn trưởng ký tên đóng dấu ngày 16/9/1989. Khi chuyển nhượng có thực địa, xác định tứ cận ranh mốc đất. Hiện nay ông Nguyễn Văn T8 đã chết.

Quá trình quản lý đất, ông T, ông Q chưa đăng ký kê khai cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và thực hiện phân lô chuyển nhượng đất cho người khác. Khi phân lô chuyển nhượng đất thì cả ông T và ông Q cùng có mặt ký giấy sang nhượng đất, cùng nhận tiền, chia tiền sang nhượng đất. Hiện nay, những người nhận chuyển nhượng đất từ ông T, ông Q có người chết, có người đi khỏi địa phương.

Ông T không biết việc ông Q chuyển nhượng đất cho ông T2 theo các Giấy sang nhượng đất ký ngày 20/9/1993 có nội dung ông Q chuyển nhượng cho ông T2 diện tích đất ngang 5m x dài 38m. Nhưng kết quả đo đạc thực tế hiện nay đất có diện tích 228.3m² thuộc thửa đất 315, tờ bản đồ 120, phường L, thành phố B tỉnh Đồng Nai (nay là phường L, tỉnh Đồng Nai) được giới hạn bởi các mốc (1,2,3,4,5,6,7,8,9,13,14,15,16,1) theo bản đồ hiện trạng thửa đất số 2964/2025 do Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đ – chi nhánh B cấp ngày 03/6/2025.

Ông T không ký vào giấy sang nhượng, không nhận tiền chuyển nhượng từ ông Q, ông T2. Năm 1999, bà Lê Thị H là vợ ông T ký hợp đồng nhận chuyển nhượng nhà đất từ ông T2. Đến năm 2008 chị em bất hòa, bà T3 nói ra thì ông T mới biết là bà H có nhận chuyển nhượng với ông T2. Sau vụ kiện tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà H và ông T2, bà T3 thì ông T mới biết là ông Q bán cho ông T2 chứ không phải là ông Q và bà H bán. Sau khi Tòa án xét xử xong, bà H xin sao chụp lại hồ sơ thì mới biết cùng thửa đất trên nhưng ông Q và ông T2 lập 02 giấy sang nhượng đất, một giấy ghi ngang 5m x dài 38m và giấy ngang 5m x dài 40m. Ông T xác định không biết, không ký vào 02 giấy sang nhượng này.

Tại phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ ngày 21/7/2025, ông T2 trình bày thực tế chỉ sử dụng Giấy sang nhượng đất ghi ngang 5m x dài 40m lý do ký lại sau khi trừ đi diện tích mương nước. Đồng thời hiện nay đã có kết quả đo đạc thực tế, nên bà H yêu cầu sử dụng kết quả đo đạc thực tế theo bản đồ hiện trạng thửa đất số 2964/2025 do Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đ – chi nhánh B cấp ngày 03/6/2025 và chứng thư thẩm định giá số 009/2025/062607 ngày 26/6/2025 do Công ty cổ phần T10 để giải quyết vụ án.

Tại phiên tòa, bà H đại diện cho ông T thay đổi, xác định yêu cầu khởi kiện đề nghị Tòa án giải quyết các nội dung sau:

- Tuyên vô hiệu Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Văn Q và ông Lê Văn T2 ký ngày 20/9/1993 có nội dung ông Q sang nhượng cho ông T2 diện tích đất ngang 5m x dài 40m (nay là thửa đất 315, tờ bản đồ 120, diện tích 228.3m² phường L, thành phố B tỉnh Đồng Nai (nay là phường L, tỉnh Đồng Nai) theo bản đồ hiện trạng thửa đất số 2964/2025 do Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đ – chi nhánh B cấp ngày 03/6/2025).

- Buộc ông Lê Văn T2, bà Lê Thị T3 trả lại diện tích đất thuộc thửa đất 315, tờ bản đồ 120, diện tích 228.3m² phường L, thành phố B tỉnh Đồng Nai (nay là phường L, tỉnh Đồng Nai) được giới hạn bởi các mốc (1,2,3,4,5,6,7,8,9,13,14,15,16,1) theo bản đồ hiện trạng thửa đất số 2964/2025 do Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đ – chi nhánh B cấp ngày 03/6/2025) cho bà H.

Ngoài ra, ông T không còn yêu cầu khởi kiện nào khác và không đồng ý với

toàn bộ yêu cầu phản tố của ông T2.

** Theo đơn phản tố, quá trình giải quyết vụ án, bị đơn ông Lê Văn T2 trình bày:*

Ông T2 và ông Hồ Văn T là anh em cọc chèo (vợ ông T2 là bà Lê Thị T3 là em gái ruột của vợ ông T - bà Lê Thị H). Năm 1993, ông T2 từ Nghệ An vào chơi, thăm nhà ông T, bà H tại tỉnh Đồng Nai và ăn ở, sinh hoạt tại đây. Thời điểm đó, ông T cho biết ông T và ông Nguyễn Văn Q có mua được một ha đất trồng rừng (10.000m²) của Tập đoàn S1. Nếu ông T2 có nhu cầu, ông T và ông Q sẽ bán lại một phần (khoảng 200m²). Theo lời giới thiệu trên, ông T2 đã tìm hiểu thửa đất trong khoảng 01 tuần thì được biết ông Q, ông T có chia thửa đất lớn (10.000m²) ra thành nhiều thửa nhỏ, bán cho nhiều người. Vì vậy, ngày 20/9/1993, ông T2 đồng ý nhận chuyển nhượng từ ông T và ông Q khoảng 200m², ngang 5m, dài 40m có tứ cận như sau: Phía Đông giáp đường đất, phía Tây giáp đất bà V, phía Bắc giáp đất ông T4, phía Nam giáp đất ông T, bà H. Thời điểm này, do mối quan hệ của vợ chồng ông T2 và vợ chồng ông T rất thân thiết nên ông T nói quan trọng là có chữ ký của ông Q, ông T2 cũng không yêu cầu ông T ký tên vào Giấy mua bán. Theo như ông T2 tìm hiểu, thời điểm đó, đã có những giấy tờ mua bán đất mà ông Q một mình đứng tên, không có chữ ký của ông T. Mặt khác, cũng có những giấy tờ mua bán một mình ông T đứng tên, không có chữ ký của ông Q (như Giấy sang nhượng lập ngày 20/3/1992 giữa ông T và ông Lê Đình T4). Giá trị nhận chuyển nhượng từ ông T và ông Q là 2 chỉ vàng. Ông T2 đã thanh toán đủ 2 chỉ vàng theo Hợp đồng. Sau đó, cả ông T2, ông T và ông Q đều có mặt khi đo đất để cắm mốc, bàn giao đất cho ông T2. Việc này được ông Lê Đình T4 - hàng xóm kế bên đất chứng kiến. Sau đó các bên thống nhất ký lại giấy sang nhượng ghi diện tích ngang 5m, dài 38 m vì trừ đi diện tích mương nước.

Sau khi nhận chuyển nhượng thửa đất của ông T và ông Q, vợ chồng ông T2 sử dụng ổn định, lâu dài, liên tục, không tranh chấp với ai cho đến khi vợ chồng ông T, bà H tiến hành khởi kiện.

Năm 2008, gia đình ông T2 được Công an tỉnh Đ cấp Sổ hộ khẩu thường trú số 190065211 tại số nhà :, tổ A, Khu phố D, phường L, thành phố B, tỉnh Đồng Nai (địa chỉ trên thuộc thửa đất 315, tờ bản đồ 120). Từ khi nhận chuyển nhượng, gia đình ông T2 trực tiếp đóng thuế nhà, đất. Hiện, ông T2 có giữ lại các biên lai thu thuế số 0028290 ngày 17/11/2008, Biên lai thu thuế số 0014337 ngày 13/4/2009 và Biên lai thu thuế số 0042198 ngày 23/7/2010. Trước tháng 10/2016, do vị trí thửa đất nằm trong quy hoạch khu công nghiệp A nên nhà nước không tổ chức cho người dân kê khai, đăng ký cấp Giấy Chứng nhận Quyền sử dụng đất.

Đến tháng 10/2016, khi quy hoạch thay đổi, trên cơ sở thông báo của nhà nước, ông T2 đã tiến hành kê khai, đăng ký, nộp hồ sơ xin cấp Giấy Chứng nhận Quyền sử dụng đất. Ngày 15/10/2016, Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đ – Chi nhánh B cấp cho ông T2 Biên nhận hồ sơ đăng ký số 19949. Việc tổ chức đo đạc và đăng ký cấp Giấy Chứng nhận Quyền sử dụng đất được nhà nước thông báo công khai toàn địa phương. Ông T cũng biết về việc này.

Ngoài ra năm 2010, vợ chồng ông T, bà H đã tiến hành khởi kiện ông T2 tại Tòa án nhân dân thành phố Biên Hòa. Vụ án đã được giải quyết bằng Bản án số 71/2017/DS-PT ngày 24/5/2017. Trong suốt quá trình khởi kiện từ 2010 đến 2017, ông T thừa nhận ông T2 là chủ sở hữu quyền sử dụng đất tại thửa đất số 315, tờ bản đồ 120. Bản án của Tòa án cũng đã xác định ông T2 là chủ sở hữu. Do đó, ông T hoàn toàn biết về giao dịch chuyển nhượng, biết rõ về nguồn gốc, quá trình quản lý sử dụng đất của gia đình ông T2, quá trình kê khai đăng ký và quá trình giải quyết tranh chấp. Ông T không có ý phản đối từ 1993 đến nay. Vì vậy, ông T2 không đồng ý với toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông T.

Kết quả đo đạc thực tế theo bản đồ hiện trạng thửa đất số 2964/2025 do Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đ – chi nhánh B cấp ngày 03/6/2025) thì đất sang nhượng hiện nay có diện tích là 228.3m² thuộc thửa đất 315, tờ bản đồ 120, tọa lạc tại phường L, thành phố B, tỉnh Đồng Nai, sau sáp nhập ngày 01/7/2025 là phường L, tỉnh Đồng Nai).

Vì vậy, ông T2 vẫn giữ nguyên yêu cầu phản tố, yêu cầu Tòa án giải quyết công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký ngày 20/9/1993 giữa ông Lê Văn T2 với ông Nguyễn Văn Q và ông Hồ Văn T có diện tích ngang 5m, dài 40m (nay là diện tích đất 228.3m² thuộc thửa đất 315, tờ bản đồ 120, phường L, tỉnh Đồng Nai) được giới hạn bởi các mốc (1,2,3,4,5,6,7,8,9,13,14,15,16,1) theo bản đồ hiện trạng thửa đất số 2964/2025 do Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đ – chi nhánh B cấp ngày 03/6/2025).

** Quá trình giải quyết vụ án, bị đơn bà Lê Thị T3 không tham gia tố tụng, không cung cấp ý kiến, không cung cấp tài liệu, chứng cứ.*

** Quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lê Đình T4 trình bày:*

Năm 1992, ông T4 từ Thanh Hóa vào M có tìm hiểu để mua đất làm nhà, được biết ông Q và ông T có bán đất của hai người chung nhau, khi mua bán có hai người nhận tiền hoặc vàng, khi đo đất, đóng cọc cũng hai người ông Q và ông T, nhưng khi viết giấy mua bán chỉ một người viết và ký giấy.

Cụ thể như đất của ông T4 nay là thửa đất số 314 tờ bản đồ 120, phường L, tỉnh Đồng Nai giáp ranh với đất ông T2 là chỉ một mình ông T viết và ký, không có chữ ký của ông Q. Khi đo đất đóng cọc, nhận tiền hoặc vàng thì cả ông T và ông Q nhận. Như đất của ông H3 nay là thửa đất số 313 tờ bản đồ 120, phường L, tỉnh Đồng Nai khi đo đất, đóng cọc nhận tiền thì ông T và ông Q nhận, nhưng khi viết giấy mua bán thì chỉ một mình ông Q viết không có chữ ký ông T. Hoặc đất của ông D nay là thửa đất số 67 tờ bản đồ 121, phường L, tỉnh Đồng Nai khi đo đất và nhận vàng thì ông T và ông Q nhận, nhưng khi viết giấy chỉ một mình ông T viết, không có chữ ký ông Q và nhiều gia đình khác mua đất của ông T, ông Q chỉ một người viết và ký.

Thửa đất của ông T2 mà ông T đang khởi kiện là thửa đất 315 tờ bản đồ 120 là giáp ranh với đất của ông T4, thửa 314 và đất của ông T4 được cơ quan nhà nước thẩm quyền cấp quyền sử dụng số 13657-2014. Ông T4 làm nhà trước ông T2. Ngày tháng ông T2 làm nhà ông T4 không nhớ rõ nữa nhưng khi ông T2 xây nhà là ông Q

và ông T cầm thước dây ra đo đất cho ông T2 xây nhà thì nhà ông T4 giáp ranh với đất ông T2, ông T4 có ra xem và hỗ trợ ông Q, ông T phân ranh giới giữa đất ông T4 và đất ông T2. Ngoài ra cũng có anh Lê Đình T9 ở ngoài quê mới vào nhà ông T4 chơi, có ý định thăm dò mua đất nên cũng ra xem và chứng kiến việc ông T, ông Q đo đất đóng cọc cho ông T2 xây nhà. Cùng lúc đó có ông H3 ở cạnh nhà ông T4 cũng ra xem và chứng kiến và một số bà con đã mua đất của ông T ông Q và một số bà con có ý định muốn mua nên cũng ra xem và chứng kiến việc ông T và ông Q đo đất đóng cọc cho ông T2 xây nhà.

Về thời gian ông T2 đã sinh sống, làm nhà sử dụng 20 năm ổn định đã đóng thuế nhà nước đầy đủ, đã kê khai hồ sơ đất với nhà nước theo quy định của Pháp luật. Hơn nữa, nhà ông T đối diện nhà ông T2 cách nhau chỉ 1 con hẻm 4 mét nên nói ông T không biết việc chuyển nhượng này là không có cơ sở.

Đối với đơn yêu cầu độc lập yêu cầu tòa án công nhận Hợp đồng chuyển nhượng sử dụng đất ngày 20/09/1993 giữa ông Nguyễn Văn Q, Hồ Văn T, Lê Văn T2 đối với thửa đất 315 tờ bản đồ 120, ông T4 xác định đó không phải yêu cầu độc lập mà là ý kiến của ông T4 không đồng ý với toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông T, thống nhất với toàn bộ yêu cầu phản tố của ông T2.

** Quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn Q trình bày:*

Năm 1989, ông T và ông Q nhận chuyển nhượng chung từ Tập đoàn S1, khu vực trồng rừng L, diện tích 10.000m².

Năm 1993, ông T2 từ Nghệ An vào chơi, thăm nhà ông T, bà H và có ăn ở, sinh hoạt ở đó. Thời điểm này, ông T dẫn ông T2 lên nhà ông Q (cách nhà ông T 200m) để thăm nhà và bàn bạc về việc mua bán đất. Theo đó, ông T2 được biết ông T và ông Q có chung nhau mua được một ha đất trồng rừng (10.000m²) của Tập đoàn S1. Nay, nếu ông T2 có nhu cầu, ông T và ông Q sẽ bán lại cho ông T2 một phần (khoảng 200m²).

Khoảng 1 tuần sau, ngày 20/9/1993, ông T2 đồng ý nhận chuyển nhượng từ ông T và ông Q khoảng 200m², ngang 5m, dài 40m (nay là thửa đất số 315, tờ bản đồ 120, tọa lạc tại phường L, thành phố B, tỉnh Đồng Nai) có tứ cận như sau: Phía Đông giáp đường đất, phía Tây giáp đất bà V, phía Bắc giáp đất ông T4, phía Nam giáp đất ông T, bà H. Hai bên có lập Giấy sang nhượng. Thời điểm này, do mối quan hệ của vợ chồng ông T2 và vợ chồng ông T rất thân thiết nên ông T nói quan trọng là có chữ ký của ông Q, ông Q cũng không yêu cầu ông T ký tên vào Giấy mua bán vì ông Q là người nhận tiền thì mới cần ký chủ đất thì ông Q sẽ bàn giao đầy đủ.

Ngoài việc bán đất cho ông T2, ông Q và ông T cũng bán đất cho nhiều người khác. Có những giấy tờ chỉ có ông Q ký tên, có những giấy tờ chỉ có ông T ký tên. Giá trị thửa đất ông Q và ông T chuyển nhượng cho ông T2 là 2 chỉ vàng. Ông Q và ông T đã nhận đủ từ ông T2 2 chỉ vàng theo Hợp đồng, hoàn tất việc chia tiền cho nhau, không có tranh chấp gì trong bao nhiêu năm qua. Khi giao đất cho ông T2, cả ông Q và ông T đều có mặt khi đo đất để cắm mốc, bàn giao đất cho ông T2. Việc này

được ông Lê Đình T4 - hàng xóm kế bên đất chứng kiến. Từ đó, gia đình ông T2 quản lý, sử dụng đất ổn định, không tranh chấp với ai cho đến khi ông T, bà H khởi kiện.

Đối với đơn yêu cầu độc lập yêu cầu tòa án công nhận Hợp đồng chuyển nhượng sử dụng đất ngày 20/09/1993 giữa ông Nguyễn Văn Q, Hồ Văn T, Lê Văn T2 đối với thửa đất 315 tờ bản đồ 120, ông Q xác định đó không phải yêu cầu độc lập mà là ý kiến của ông T4 không đồng ý với toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông T, thống nhất với toàn bộ yêu cầu phản tố của ông T2.

** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Võ Văn C1, bà Lê Thị T5 trình bày:* Ông C1, bà T5 nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của ông Lưu Xuân C2, bà Lưu Thị S. Sau đó, ông C1, bà T5 đã chuyển nhượng lại cho ông Lê Đình T4. Ông C1, bà T5 xác định không liên quan đến vụ án và không có yêu cầu độc lập trong vụ án.

** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị P trình bày:* Bà P hiện nay đang sinh sống tại thửa đất 315, tờ bản đồ 120, phường L, tỉnh Đồng Nai trên cơ sở thuê nhà từ ông T4. Bà P không có yêu cầu gì trong vụ án, sẽ chấp hành theo quyết định của Tòa án.

** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Phan Xuân C, bà Lưu Thị S, bà Hoàng Thị H1, bà Nguyễn Thị Trường G, ông Bùi Quốc T6, đồng thời bà G, ông T6 là đại diện theo pháp luật của cháu Nguyễn Ngọc T7, Nguyễn Ngọc H2 không cung cấp ý kiến, tài liệu chứng cứ.*

**** Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 250/2025/DS-ST ngày 13/9/2025, Tòa án nhân dân khu vực 1 - Đồng Nai tuyên xử:***

Căn cứ các Điều 26, 30, 35, 39, 147, 158, 227, 228, 266 và 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2025;

Căn cứ Điều 2, Điều 13, Điều 14 Pháp lệnh hợp đồng dân sự năm 1991;

Căn cứ Điều 5 Luật Đất đai năm 1987;

Căn cứ Nghị quyết số 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10-8-2004 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao hướng dẫn áp dụng pháp luật trong việc giải quyết các vụ án dân sự, hôn nhân và gia đình;

Căn cứ Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về án phí, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Hồ Văn T đối với ông Lê Văn T2, bà Lê Thị T3 về việc tuyên vô hiệu Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 20/9/1993 giữa ông Lê Văn T2 với ông Nguyễn Văn Q và buộc ông Lê Văn T2 phải trả cho ông Hồ Văn T diện tích đất thuộc thửa đất 315, tờ bản đồ 120, diện tích 228.3m² phường L, thành phố B tỉnh Đồng Nai (nay là phường L, tỉnh Đồng Nai) được giới hạn bởi các mốc (1,2,3,4,5,6,7,8,9,13,14,15,16,1) theo bản đồ hiện trạng

thửa đất số 2964/2025 ngày 03/6/2025 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đ – chi nhánh B.

2. Chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Lê Văn T2 về việc tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với ông Hồ Văn T.

Công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Lê Văn T2 với ông Hồ Văn T, ông Nguyễn Văn Q (Giấy sang nhượng đất ngày 20/9/1993) đối với thửa đất 315, tờ bản đồ 120, diện tích 228.3m² phường L, thành phố B tỉnh Đồng Nai (nay là phường L, tỉnh Đồng Nai) được giới hạn bởi các mốc (1,2,3,4,5,6,7,8,9,13,14,15,16,1) theo bản đồ hiện trạng thửa đất số 2964/2025 ngày 03/6/2025 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đ – chi nhánh B.

Ông Lê Văn T2, bà Lê Thị T3 được quyền liên hệ cơ quan chức năng thực hiện thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 315, tờ bản đồ 120, diện tích 228.3m² phường L, thành phố B tỉnh Đồng Nai (nay là phường L, tỉnh Đồng Nai).

3. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Ông Hồ Văn T phải chịu số tiền án phí là: 105.015.320 đồng (*Một trăm lẻ năm triệu không trăm mười lăm nghìn ba trăm hai mươi đồng*). Được căn trừ vào số tiền tạm ứng án phí ông T đã nộp 300.000 đồng theo biên lai thu số 003863 ngày 19/12/2017, số tiền 5.000.000 đồng theo biên lai thu số 003862 ngày 19/12/2017 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Biên Hòa (nay là Phòng Thi hành án dân sự khu vực 1 – Đồng Nai) và số tiền 10.686.440 đồng theo biên lai thu số 0007811 ngày 24/7/2025 của Thi hành án dân sự tỉnh Đồng Nai.

Hoàn trả cho ông Lê Văn T2 số tiền tạm ứng án phí 300.000 đồng (*Ba trăm nghìn đồng*) theo biên lai thu tạm ứng 0000788 ngày 08/4/2021 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Biên Hòa (nay là Phòng Thi hành án dân sự khu vực 1 – Đồng Nai).

4. Về chi phí tố tụng: Ông Hồ Văn T phải chịu chi phí tố tụng là 38.172.727 đồng (ông T đã thực hiện xong).

Ngoài ra, bản án còn tuyên quyền kháng cáo của các đương sự trong vụ án.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 23/9/2025, nguyên đơn ông Hồ Văn T có đơn kháng cáo với yêu cầu: đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 250/2025/DS-ST ngày 13/9/2025 của Tòa án nhân dân khu vực 1 - Đồng Nai theo hướng chấp nhận toàn bộ 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; bị đơn giữ nguyên yêu cầu phản tố; Các đương sự không thỏa thuận được giải quyết vụ án và không cung cấp tài liệu chứng cứ mới.

Ý kiến của Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm sửa toàn bộ bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông T.

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

- Việc chấp hành pháp luật trong quá trình giải quyết vụ án tại cấp phúc thẩm: Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa đã thực hiện đầy đủ và đúng các thủ tục quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự; những người tham gia tố tụng chấp hành nội quy phiên tòa và thực hiện đầy đủ quyền, nghĩa vụ của mình khi tham gia tố tụng.

- Về việc giải quyết vụ án: Đây là vụ án tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, căn cứ Khoản 3 Điều 27 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội (quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án) Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn, các đương sự không phải thực hiện nghĩa vụ về tài sản nhưng Tòa án cấp sơ thẩm buộc nguyên đơn phải chịu án phí có giá ngạch là không đúng. Đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng khoản 2 Điều 309 Bộ luật Tố tụng dân sự chấp nhận một phần kháng cáo của nguyên đơn để sửa một phần Bản án dân sự sơ thẩm số 250/2025/DS-ST ngày 13/9/2025 của Tòa án nhân dân khu vực 1 - Đồng Nai về phần án phí.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

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

[1] Về thủ tục tố tụng:

[1.1] Đơn kháng cáo của ông Hồ Văn T được thực hiện trong thời gian luật định tại các Điều 272, 273 Bộ luật Tố tụng dân sự nên Hội đồng xét xử chấp nhận để xem xét giải quyết theo thủ tục phúc thẩm.

[1.2] Về sự vắng mặt của các đương sự tại phiên tòa: bị đơn bà Lê Thị T3 có đơn đề nghị xét xử vắng mặt, căn cứ khoản 2 Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự, Tòa án tiến hành xét xử phúc thẩm vắng mặt theo quy định.

[2] Xét đơn kháng cáo, thấy rằng:

[2.1] Xác định phần đất tranh chấp:

Căn cứ biên bản xem xét thẩm định, đo vẽ đất tranh chấp 22/5/2025 và yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn tại phiên tòa sơ thẩm có đủ căn cứ xác định: Ông Nguyễn Văn Q và ông Lê Văn T2 ký với nhau 02 Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là Giấy sang nhượng đất ngày 20/9/1993 có nội dung ông Q chuyển nhượng cho ông T2 diện tích đất dài 38m x ngang 5m và Giấy sang nhượng đất ngày 20/9/1993 có nội dung ông Q chuyển nhượng cho ông T2 diện tích đất có chiều dài 40 m x ngang 5m. Khi lập các giấy sang nhượng đất trên các bên chỉ ảnh chừng diện tích. Giấy sang nhượng đất thể hiện diện tích chuyển nhượng 40 m x 5m thay thế cho Giấy có nội dung diện tích chuyển nhượng là 38m x rộng 5m. Đồng thời, các bên xác nhận chỉ tranh chấp Giấy sang nhượng đất thể hiện diện tích chuyển nhượng chiều dài 40 m x ngang 5m. Qua đo đạc thực tế và diễn biến tại phiên tòa, xác định diện tích đất tranh chấp là thửa đất 315, tờ bản đồ 120, diện tích 228.3m² phường L, thành phố B tỉnh Đồng Nai (nay là phường L, tỉnh Đồng Nai) được giới hạn bởi các mốc (1,2,3,4,5,6,7,8,9,13,14,15,16,1) theo Bản đồ hiện trạng thửa đất số

2964/2025 ngày 03/6/2025 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đ – chi nhánh B. Hiện nay quyền sử dụng đất này chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (có bản trích đo địa chính và bảng tọa độ các mốc giới kèm theo).

[2.2] Về nguồn gốc, sử dụng đất:

Căn cứ lời khai của các đương sự và diễn biến tại phiên tòa, có cơ sở xác định: Diện tích đất tranh chấp 228,3m², thuộc thửa đất 315, tờ bản đồ 120, tọa lạc tại phường L, tỉnh Đồng Nai có nguồn gốc do ông T, ông Q nhận chuyển nhượng 1000m² đất từ Tập đoàn S1 khu vực trồng rừng năm 1989, sau đó ông T, ông Q phân thành các lô nhỏ để chuyển nhượng cho người khác.

[2.3] Xét yêu cầu liên quan đến hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất:

Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (thực chất là giấy viết tay) được ông Q và ông T2 ký với nhau, không có chữ ký của ông T (là đồng sở hữu cùng với ông Q). Bên nhận chuyển nhượng là ông T2 đã thanh toán đủ tiền và nhận đất, các bên chưa thực hiện công chứng, chứng thực hợp đồng, vi phạm quy định bắt buộc về công chứng, chứng thực.

Sau khi chuyển nhượng, vợ chồng ông Q đã thực hiện đăng ký kê khai xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và được Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đ – Chi nhánh B cấp cho ông T2 Biên nhận hồ sơ đăng ký số 19949. Vợ chồng ông T2 xây nhà vào năm 2006, sinh sống ổn định, lâu dài, công khai trên đất nhận chuyển nhượng từ ông Q. Trong khi ông T là hàng xóm với ông T2 nên không thể không biết việc ông T2 xây nhà và ở ổn định trên đất. Thế nhưng từ thời điểm ông T2 nhận chuyển nhượng đất, xây nhà, ở ổn định và chuyển nhượng lại đất cho người khác thì ông T lại không có ý kiến gì, không phản đối.

Theo quy định tại điểm b.3, mục 2.2, phần II, Nghị quyết số 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 thì giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất trong thời điểm từ 01/7/1980 đến trước ngày 15/10/1993 thuộc trường hợp bên nhận chuyển nhượng đã xây nhà ở, công trình trên đất không vi phạm quy hoạch và bên chuyển nhượng không phản đối khi bên nhận chuyển nhượng xây nhà, công trình trên đất thì bản chất hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã được thực hiện nên Tòa án công nhận hợp đồng. Như vậy, tổng trường hợp không phát sinh thêm tài liệu, chứng cứ nào khác thì việc Tòa án cấp sơ thẩm tuyên công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Q và ông T2 theo yêu cầu phản tố của ông T2 là có cơ sở.

Mặt khác, năm 2015, bà H khởi kiện vợ chồng ông T2, bà T3 tại Tòa án nhân dân thành phố Biên Hòa (nay là Tòa án nhân dân khu vực 1 - Đồng Nai) yêu cầu Tòa án giải quyết buộc ông T2, bà T3 trả lại nhà đất tại số D, tổ E, Khu phố D, phường L, Thành phố B, tỉnh Đồng Nai (nay là thửa đất tranh chấp theo đơn khởi kiện của ông Hồ Văn T). Bản án dân sự sơ thẩm số 116/2016/DS/ST ngày 16/09/2016 Tòa án nhân dân thành phố Biên Hòa (nay là Tòa án nhân dân khu vực 1 - Đồng Nai) và Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai đã giải quyết xong vụ án nói trên, trong quá trình giải quyết vụ án, ông T khai “*số tiền mua đất của ông T2 năm 1999 là tiền riêng của bà H, không phải tiền chung của hai vợ chồng, do đó bà H được quyền định đoạt*”

trong việc này, ông xin được rút đơn khởi kiện và xin được vắng mặt trong quá trình giải quyết vụ án”. Như vậy, ông T biết việc bà H nhận chuyển nhượng nhà đất từ ông T2 có nguồn gốc do ông T, ông Q nhận chuyển nhượng chung nhưng không phản đối, không có ý kiến, không có yêu cầu gì đối với Hợp đồng chuyển nhượng đất giữa ông T2 và ông Q. Bản án còn thể hiện “các đương sự thừa nhận từ năm 1999 thì nhà đất tranh chấp thuộc quyền quản lý, sử dụng của bà T3, ông T2”.

Từ những phân tích trên, có cơ sở xác định ông T, bà H biết và chấp nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (thực chất là Giấy sang nhượng đất lập ngày 20/9/1993 giữa ông Q, ông T2). Vì vậy, ông T cho rằng mình không biết, không tham gia vào việc chuyển nhượng đất giữa ông Q, ông T2 là không đúng. Do đó, đối với yêu cầu của ông T buộc ông T2 phải trả lại cho ông T diện tích đất thuộc thửa đất 315, tờ bản đồ 120, diện tích 228.3m² phường L, tỉnh Đồng Nai cũng không có cơ sở nên không được Hội đồng xét xử chấp nhận.

Tại giai đoạn phúc thẩm, nguyên đơn ông T cung cấp Đơn xin trình bày ý kiến phản bác lại ý kiến của bị đơn (đề ngày 29/12/2025), bà H cung cấp đơn trình bày ý kiến (đề ngày 26/12/2025), xét thấy nội dung đơn chỉ trình bày lại ý kiến giống như ý kiến của bà H đã trình bày tại cấp sơ thẩm và tại phiên tòa phúc thẩm, không có gì mới. Như vậy, phía nguyên đơn kháng cáo nhưng không đưa ra được tài liệu, chứng cứ nào mới chứng minh cho yêu cầu kháng cáo của mình là có căn cứ. Do vậy, kháng cáo của nguyên đơn không được Hội đồng xét xử chấp nhận.

[3] Về án phí và các chi phí tố tụng khác:

- Về án phí dân sự sơ thẩm: đây là vụ án tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, căn cứ khoản 3 Điều 27 Nghị quyết số 326, Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn, các đương sự không phải thực hiện nghĩa vụ về tài sản nhưng cấp sơ thẩm buộc nguyên đơn phải chịu án phí có giá ngạch là không đúng. Do đó, cần chấp nhận một phần kháng cáo của nguyên đơn để sửa một phần bản án sơ thẩm về phần án phí.

- Về án phí dân sự phúc thẩm: nguyên đơn ông T phải chịu, tuy nhiên, do ông T có đơn đề nghị được miễn nộp tiền tạm ứng án phí, án phí phúc thẩm và thuộc trường hợp được miễn nộp tiền án phí Tòa án theo quy định tại điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 nên ông T được miễn đóng tiền án phí phúc thẩm.

- Về chi phí tố tụng khác: Căn cứ Điều 157 Bộ luật Tố tụng dân sự, ông T phải chịu chi phí tố tụng là 38.172.727 đồng (ông T đã thực hiện xong).

[4] Xét quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai phù hợp với tài liệu chứng cứ, quy định pháp luật và nhận định của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận.

[5] Xét quan điểm của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn chưa phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên không được chấp nhận.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 308, Điều 309 Bộ luật Tố tụng dân sự;
Chấp nhận một phần kháng cáo của nguyên đơn.

Sửa một phần Bản án dân sự sơ thẩm số 250/2025/DS-ST ngày 13/9/2025,
Tòa án nhân dân khu vực 1 - Đồng Nai.

Căn cứ các Điều 26, 30, 35, 39, 147, 158, 227, 228, 266 và 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2025;

Căn cứ Điều 2, Điều 13, Điều 14 Pháp lệnh hợp đồng dân sự năm 1991;

Căn cứ Điều 5 Luật Đất đai năm 1987;

Căn cứ Nghị quyết số 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10-8-2004 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao hướng dẫn áp dụng pháp luật trong việc giải quyết các vụ án dân sự, hôn nhân và gia đình;

Căn cứ Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về án phí, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Hồ Văn T đối với ông Lê Văn T2, bà Lê Thị T3 về việc tuyên vô hiệu Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 20/9/1993 giữa ông Lê Văn T2 với ông Nguyễn Văn Q và buộc ông Lê Văn T2 phải trả cho ông Hồ Văn T diện tích đất thuộc thửa đất 315, tờ bản đồ 120, diện tích 228.3m² phường L, thành phố B tỉnh Đồng Nai (nay là phường L, tỉnh Đồng Nai) được giới hạn bởi các mốc (1,2,3,4,5,6,7,8,9,13,14,15,16,1) theo bản đồ hiện trạng thửa đất số 2964/2025 ngày 03/6/2025 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đ – chi nhánh B.

2. Chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Lê Văn T2 về việc tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với ông Hồ Văn T.

Công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Lê Văn T2 với ông Hồ Văn T, ông Nguyễn Văn Q (Giấy sang nhượng đất ngày 20/9/1993) đối với thửa đất 315, tờ bản đồ 120, diện tích 228.3m² phường L, thành phố B tỉnh Đồng Nai (nay là phường L, tỉnh Đồng Nai) được giới hạn bởi các mốc (1,2,3,4,5,6,7,8,9,13,14,15,16,1) theo bản đồ hiện trạng thửa đất số 2964/2025 ngày 03/6/2025 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đ – chi nhánh B.

Ông Lê Văn T2, bà Lê Thị T3 được quyền liên hệ cơ quan chức năng thực hiện thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 315, tờ bản đồ 120, diện tích 228.3m² phường L, thành phố B tỉnh Đồng Nai (nay là phường L, tỉnh Đồng Nai).

3. Về án phí và chi phí tố tụng:

- Về án phí dân sự sơ thẩm: Ông T chịu 300.000đ (ba trăm nghìn đồng) án phí dân sự sơ thẩm, trừ vào tiền tạm ứng án án phí ông T đã nộp 300.000đ (ba trăm nghìn đồng) theo biên lai thu số 003863 ngày 19/12/2017, số tiền 5.000.000 đồng

theo biên lai thụ số 003862 ngày 19/12/2017 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Biên Hòa (nay là Phòng Thi hành án dân sự khu vực 1 – Đồng Nai) và số tiền 10.686.440đ (mười triệu sáu trăm tám mươi sáu nghìn bốn trăm bốn mươi đồng) theo biên lai thụ số 0007811 ngày 24/7/2025 của Thi hành án dân sự tỉnh Đồng Nai. Hoàn trả lại cho ông T số tiền là 15.686.440đ (mười lăm triệu sáu trăm tám mươi sáu nghìn bốn trăm bốn mươi đồng).

- Về án phí dân sự phúc thẩm: ông T được miễn nộp.

- Về chi phí tố tụng: Ông Hồ Văn T phải chịu chi phí tố tụng là 38.172.727đ (Ba mươi tám triệu, một trăm bảy mươi hai nghìn, bảy trăm hai mươi bảy đồng), ông T đã thực hiện xong.

Các phần khác của bản án dân sự sơ thẩm không bị kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

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

Nơi nhận:

- *Đương sự;*
- *VKSND tỉnh Đồng Nai;*
- *THADS tỉnh Đồng Nai;*
- *TAND khu vực 1 - Đồng Nai;*
- *Lưu.*

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

Nguyễn Văn Thư