

Bản án số: 56/2026/DS-PT

Ngày 22 - 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 Thành;

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Đình Trung;

Bà Đinh Thị Kiều Lương.

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Mỹ Linh - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai.

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

Ngày 22 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: 593/2025/TLPT-DS ngày 26 tháng 11 năm 2025 về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”;

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 74/2025/DS-ST ngày 30-9-2025 của Tòa án nhân dân khu vực 6 - Đồng Nai có kháng cáo và bị kháng nghị;

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 677/2025/QĐ-PT ngày 17 tháng 12 năm 2025, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Bà Nguyễn Thị K, sinh năm 1962; Căn cước công dân số: 07516201120X; nơi cư trú: Ấp H, xã X, tỉnh Đồng Nai; có mặt tại phiên tòa.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn: Bà Nguyễn Thị N, Luật sư thuộc Đoàn Luật sư tỉnh Đ; nơi làm việc: Văn phòng Luật sư Nguyễn Thị N, Số I, đường N, khu phố P, phường T, tỉnh Đồng Nai; số điện thoại 094948223X; có mặt tại phiên tòa.

- *Bị đơn:* Bà Nguyễn Thị N1, sinh năm 1968; Căn cước công dân số: 07516801162X; nơi cư trú: Ấp H, xã X, tỉnh Đồng Nai; có mặt tại phiên tòa.

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn (văn bản ủy quyền ngày 06-3-2024): Bà Lê Thị Kim T, sinh năm 1967; Căn cước công dân số: 07516700235X; nơi cư trú: Tổ F, Ấp C, xã T, tỉnh Đồng Nai; có mặt tại phiên tòa.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:*

1/ Ông Lê Văn P, sinh năm 1962; Căn cước công dân số: 07406200404X; nơi cư trú: Ấp H, xã X, tỉnh Đồng Nai; có mặt tại phiên tòa.

2/ Ông Dương Văn Q, sinh năm 1962; nơi cư trú: Khu phố H, phường T, thị xã L, tỉnh Bình Thuận (nay là phường L, tỉnh Bình Thuận); vắng mặt tại phiên tòa.

3/ Bà Vũ Thị Thu V, sinh năm 1965; nơi cư trú: Ấp H, xã X, tỉnh Đồng Nai; vắng mặt tại phiên tòa.

4/ Ông Nguyễn Quang P1 (NGUYEN QUANG PHI), sinh năm 1967 và chị Lê Thị T1 (L1), sinh năm 1972; nơi cư trú: 31XX PLYMOU TH PLACE NEW ORLEANS.LA 701XX (Hoa Kỳ); vắng mặt tại phiên tòa.

- *Người kháng cáo:* Bị đơn - bà Nguyễn Thị N1.

- *Kháng nghị:* Quyết định kháng nghị số: 01/QĐ-VKS-DS ngày 09-10-2025 của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân khu vực 6 - Đồng Nai.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

1. Nguyên đơn bà Nguyễn Thị K có yêu cầu khởi kiện như sau:

Bà là chị gái của bà Nguyễn Thị N1. Năm 2019, vợ chồng bà Nguyễn Thị N1 - ông Dương Văn Q ly hôn, hai vợ chồng tự thỏa thuận chia tài sản chung. Bà N1 nói với vợ chồng Nguyễn Quang P1 và Lê Thị T1 (đang ở nước ngoài) để bán đất, do vợ chồng ông P1 - bà T1 ở nước ngoài, nên đã nói lại với bà K, để mua lại đất của bà N1; cũng vì chỗ chị em ruột, nên bà K đồng ý. Vợ chồng bà Nguyễn Thị K - ông Lê Văn P nhờ anh Lê Hồ Vũ S hợp đồng chuyển nhượng, ông P giao cho bà N1 01 bản, để xem, nên bản hợp đồng của bà N1 giữ chưa ghi ngày, tháng. Sau khi bà N1 xem xong, đồng ý chuyển nhượng, vợ chồng bà K - ông P đã giao cho bà N1 02 lần, với tổng số tiền 3.500.000.000 đồng, để nhận chuyển nhượng một phần thửa đất số 136 và một phần thửa đất số 141, tờ bản đồ

số 9, xã B, huyện X, tỉnh Đồng Nai đang đứng tên bà Nguyễn Thị N1 trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (*sau đây, viết tắt là giấy chứng nhận*).

Vợ chồng bà K - ông P nhờ người đến đo và cắm mốc ranh đất theo kích thước trong hợp đồng đã ký. Sau khi đưa đủ tiền và ghi số tiền theo hợp đồng, bà N1 ký tên, nên ngày 23/10/2019, chính thức bà N1 và bà K ký hợp đồng chuyển nhượng. Bà N1 giao cho bà K 02 giấy chứng nhận bản chính; cùng thời gian đó, ông P nhờ anh Lê Hồ Vũ L thủ tục sang tên cho bà K, nhưng khi anh V1 đến cơ quan nhà nước để hỏi thủ tục thì tại thời điểm năm 2019, để chuyển sang tên bà K phải chuyển hết diện tích đất lên thổ cư, tốn nhiều tiền, nên bà K - ông P chưa đủ điều kiện nên chưa làm.

Đến năm 2023 - 2024, bà K có điều kiện để tách giấy chứng nhận, thì bà N1 lại đổi ý không chuyển nhượng và không ký tên lại, nên bà K phải khởi kiện, yêu cầu bà N1 phải trả lại 3.500.000.000 đồng. Nay bà K thay đổi yêu cầu khởi kiện, buộc bà N1 phải tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng nêu trên và công nhận phần đất có diện tích 705.1 m² (có 56 m² đất thổ cư) theo bản vẽ ngày 10/3/2025 của Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất - Chi nhánh X thực hiện cho bà K. Bà K không đồng ý với yêu cầu phản tố của bà Nguyễn Thị N1 là tuyên hợp đồng vô hiệu, bà không đồng ý trả lại 02 giấy chứng nhận bản chính đối với hai thửa đất trên cho bà N1.

2. Bị đơn (có yêu cầu phản tố) bà Nguyễn Thị N1 trình bày:

Bà Nguyễn Thị N1 không thống nhất với lời trình bày của bà Nguyễn Thị K, bà là em gái của bà K và là chị gái của bà Lê Thị T1 (đang định cư tại Mỹ). Năm 2019, do bà và chồng là ông Dương Văn Q ly hôn, ông Q để lại tài sản cho bà đứng tên và bà đã được nhà nước cấp giấy chứng nhận đối với hai thửa đất số 136 và 141, tờ bản đồ số 9, xã B, huyện X, nên tài sản trên là tài sản riêng của bà N1. Nguồn gốc hai thửa đất trên của bố mẹ ông Q tặng cho hai vợ chồng.

Lo sợ ông Q quay về tranh chấp tài sản, nên bà N1 nhờ chị em trong nhà ký hợp đồng chuyển nhượng, để giả tạo chuyển nhượng một phần thửa đất số 136 và một phần thửa đất số 141; để thực hiện việc này, bà N1 có chuyển nhượng giả tạo cho bà Lê Thị T1 và làm giấy tay; do bà T1 ở nước ngoài, nên bà N1 nhờ bà K ký hợp đồng chuyển nhượng, để tránh sau này bên chồng tranh chấp. Do đó, giữa bà N1 và bà K có ký hợp đồng như bà K trình bày, nhưng nội dung trong hợp đồng chuyển nhượng không có thật, giả tạo vì bà K không giao cho bà N1 số tiền 3.500.000.000 đồng mà hai bên chỉ ghi cho có trong hợp đồng, hợp đồng không ghi ngày tháng, mỗi bên giữ một bản. Bà N1 khẳng định

bà không chuyển nhượng cho bà K, không nhận số tiền 3.500.000.000 đồng của vợ chồng bà K. Việc ông P trình bày cấm mốc và bà đưa 02 giấy chứng nhận bản chính là không có. Bà Kim giữ hai giấy chứng nhận là do bà N1 đưa cho bà Kim giữ trước đó; trong gia đình chị em của bà đều tin tưởng bà K, nên ai cũng nhờ bà Kim giữ giấy chứng nhận và vàng hộ.

Bà N1 yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký ngày 23/10/2019, giữa bà N1 và bà K, yêu cầu bà K phải trả 02 giấy chứng nhận bản chính thuộc 02 thửa đất số 136 và 141 nêu trên cho bà N1. Bà không đồng ý với các yêu cầu khởi kiện của bà K.

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

3.1. Ông Lê Văn P trình bày:

Ông P là chồng của bà Nguyễn Thị Kim. Ông thống nhất với lời trình bày của bà K, vợ chồng ông bà mua của bà Nguyễn Thị Ngọc P2 đất trên, vì chị em tin tưởng nên giao tiền không lập giao nhận, nhưng trong hợp đồng giữa bà K và bà N1 đã ký tên, ghi rõ số tiền 3.500.000.000 đồng, nay bà N1 chối bỏ việc nhận tiền là bà N1 trình bày không đúng sự thật. Bà N1 cho rằng, không bán đất và có ký hợp đồng nhằm mục đích nhờ ông bà đứng tên hợp đồng mua bán, để sau này chồng bà N1 không về tranh chấp để lại tài sản cho con là vô lý; việc chuyển nhượng mà vì mục đích trên thì không cần thiết vợ chồng ông bà phải thuê người đến đo vẽ, cấm mốc. Bản thân bà N1 biết bán đất trên cho vợ chồng ông bà, nên sau này bà N1 xây nhà ở phần đất phía sau bà N1 đã trừ ra và xây đúng ranh đất mà bà N1 đã bán cho vợ chồng ông bà và thực tế ông bà đã quản lý sử dụng đất từ khi cấm, mốc ranh đất. Do vậy, ông thống nhất với yêu cầu khởi kiện của bà K.

3.2. Ông Nguyễn Quang P1 và bà Lê Thị T1 trình bày:

Vợ chồng ông bà thống nhất với lời trình bày của bà K - ông P. Do vợ chồng bà N1 làm thủ tục ly hôn, nên bà N1 điện thoại nói bán đất để chia tiền cho chồng. Ban đầu ông bà mua, có lập giấy tờ mua bán với bà N1; sau đó, vì điều kiện không đứng tên được nên bàn bạc để bán lại cho bà K; bà K vì thương bà N1 nên mới mua. Vợ chồng ông bà và bà N1 có ký một tờ giấy mua bán, nên bà N1 có viết lại một giấy bán đất cho bà K, để bà K yên tâm, nên 02 giấy tờ mua bán viết tay giữa vợ chồng ông bà với bà N1 đều do bà Kim G. Giữa bà T1 và bà N1 chưa giao tiền cho nhau, bà Kim G1 tiền cho bà N1. Nay vợ chồng bà không tranh chấp hay có yêu cầu độc lập trong vụ án. Ông bà thống nhất với yêu cầu của bà K, buộc bà N1 phải thực hiện theo hợp đồng đã ký và xác nhận việc

mua bán đất cho bà K. Trước đó, các chị em đã mua bán chuyển nhượng nhiều lô đất khác và bà K cũng đã được đứng tên.

3.3. Chị Vũ Thị Thu V trình bày:

Chị đang được bà N1 cho ở nhờ nhà của bà N1 nên khi nào bà N1 lấy thì chị trả; giữa chị và bà N1 không ký hợp đồng gì và không có ý kiến gì đối với tranh chấp trong vụ án.

3.4. Ông Dương Văn Q trình bày:

Ông là chồng của bà N1 nhưng đã ly hôn theo quyết định của Tòa án vào năm 2019. Đối với việc tranh chấp giữa bà N1 và bà K ông không có ý kiến và không có yêu cầu độc lập. Vì tài sản ông đã sang tên cho bà N1 nên là tài sản riêng của bà N1. Trong vụ kiện này, ông thống nhất với lời trình bày của bà N1.

4. Người làm chứng:

4.1. Ông Lê Hồ V1 trình bày:

Ông là em trai của ông Lê Văn P. Năm 2019, vợ chồng bà K nhờ ông làm giấy chứng nhận; trước đó, ông cũng làm giấy chứng nhận cho ông P - bà K nhiều lần. Đối với việc bà K mua đất của bà N1 thì ông P nhờ ông soạn hợp đồng chuyển nhượng, ông làm 02 bản đưa cho ông P, chưa ghi ngày tháng; ông P đưa cho bà N1 01 bản để tham khảo, bà N1 đồng ý nên ông P có nhờ ông gọi đo đạc, đưa máy móc về đo và cắm mốc. Sau đó, ông P đưa 02 giấy chứng nhận của thửa 136 và 141 đứng tên bà N1 cho ông đi làm thủ tục. Khi ông đến cơ quan Nhà nước hỏi thì tại thời điểm sang tên, yêu cầu phải lên hết thổ cư thì mới làm tách thửa, tách sổ được, ông báo cho vợ chồng bà K biết, nhưng vợ chồng bà K không có điều kiện nên chưa làm; từ đó đến nay, bà K chưa đi làm sổ lại.

4.2. Anh Trương Minh D trình bày:

Anh là con rể của ông P - bà K. Năm 2019, anh có phụ cha mẹ anh việc cắm mốc 02 thửa đất mua của bà N1. Ba mẹ anh mua đất và giao tiền cho bà K là có; nếu bà N1 không bán thì ba mẹ anh không dám thuê người vào cắm mốc, đo vẽ.

5. Quyết định của cấp sơ thẩm:

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số: 74/2025/DS-ST ngày 30-9-2025 của Tòa án nhân dân khu vực 6 - Đồng Nai, đã quyết định:

- Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị K về công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất có diện tích 705.1m², trong đó có 56 m²

thổ cư thuộc một phần các thửa đất số 136, 141 tờ bản đồ số 9, tọa lạc tại xã X, tỉnh Đồng Nai.

- Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bà Nguyễn Thị N1.

- Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn quyết định chi phí tố tụng, đăng ký quyền sử dụng đất, án phí và quyền kháng cáo.

6. Kháng cáo, kháng nghị:

- Bà Nguyễn Thị N1 đề nghị sửa bản án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị K; chấp nhận yêu cầu phản tố của bà N1.

- Tại Quyết định số: 01/QĐ-VKS-DS ngày 09-10-2025, Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân khu vực 6 - Đồng Nai kháng nghị, cấp sơ thẩm vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng và đánh giá chứng cứ không phù hợp với nội dung vụ án; đề nghị hủy bản án sơ thẩm do vi phạm thủ tục tố tụng.

7. Phần phát biểu của Kiểm sát viên tại phiên tòa phúc thẩm:

7.1. Về việc chấp hành pháp luật tố tụng:

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

- Việc chấp hành pháp luật của người tham gia tố tụng: Từ khi thụ lý vụ án cũng như tại phiên tòa hôm nay các đương sự đã thực hiện đúng các quy định tại các Điều 70, 71, 72 và 234 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

7.2. Quan điểm đối với kháng cáo, kháng nghị:

Kiểm sát viên đã phát biểu, đánh giá về vụ án; kết luận cấp sơ thẩm vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng. Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 3 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự; hủy bản án sơ thẩm, chuyển vụ án về Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại.

8. Phần phát biểu của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn:

Về tố tụng cấp sơ thẩm có vi phạm nghiêm trọng, nên phải hủy án để giải quyết lại. Về nội dung nhận thấy thời điểm giao kết đất chưa được tách thửa,

chưa chuyển mục đích sử dụng, nên chưa đủ điều kiện giao dịch; do đó, bị vô hiệu theo quy định pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về nội dung và xét kháng cáo, kháng nghị:

Trên cơ sở hồ sơ vụ án, lời trình bày của các bên và kết quả tranh tụng tại phiên tòa phúc thẩm, nhận thấy:

Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 23-10-2019 giữa bà Nguyễn Thị K và bà Nguyễn Thị N1 là hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, thuộc trường hợp bắt buộc phải được lập thành văn bản có công chứng hoặc chứng thực, theo quy định tại điểm a khoản 3 Điều 167 của Luật Đất đai năm 2013 và Điều 502 của Bộ luật Dân sự năm 2015. Tuy nhiên, các bên thừa nhận hợp đồng chỉ là giấy viết tay, không được công chứng, chứng thực theo quy định pháp luật, vi phạm điều kiện có hiệu lực về hình thức của giao dịch dân sự.

Dù hợp đồng vi phạm về hình thức, nhưng Tòa án cấp sơ thẩm vẫn công nhận hiệu lực của hợp đồng và công nhận quyền sử dụng đất cho bà Nguyễn Thị K với nhận định cho rằng, giao dịch đã được thực hiện trên thực tế. Theo Điều 129 của Bộ luật Dân sự năm 2015, cho phép công nhận hiệu lực giao dịch vi phạm hình thức khi các bên đã thực hiện ít nhất hai phần ba nghĩa vụ trong giao dịch; trong đó, đối với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì nội dung chính là thanh toán và bàn giao đất; hồ sơ vụ án chưa thể hiện các nội dung này; do đó, cần phải yêu cầu đương sự cung cấp và thu thập thêm tài liệu chứng cứ; vấn đề này, không thể bổ sung tại phiên tòa phúc thẩm.

Về thủ tục tố tụng: Tòa án cấp sơ thẩm không làm rõ, để tiến hành thủ tục thụ lý yêu cầu phản tố của bị đơn bà Nguyễn Thị N1 về việc tuyên bố hợp đồng vô hiệu, nhưng vẫn giải quyết yêu cầu này là có vi phạm tố tụng.

Từ những phân tích nêu trên, chấp nhận kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân khu vực 6 - Đồng Nai, hủy bản án sơ thẩm. Do bản án sơ thẩm bị hủy, nên không xem xét, giải quyết đối với kháng cáo của bị đơn bà Nguyễn Thị N1.

[2] Án phí:

Căn cứ khoản 1 Điều 148 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Nghị quyết số: 326/2016/NQ-UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ

Quốc hội về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý sử dụng án phí và lệ phí Tòa án; người kháng cáo không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

[3] Chấp nhận quan điểm của Kiểm sát viên và của Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 3 Điều 308 và Điều 310 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

Chấp nhận kháng nghị số: 01/QĐ-VKS-DS ngày 09-10-2025 của Viện trưởng Viện Kiểm sát nhân dân khu vực 6 - Đồng Nai

1. Hủy toàn bộ Bản án dân sự sơ thẩm số: 74/2025/DS-ST ngày 30-9-2025 của Tòa án nhân dân khu vực 6 - Đồng Nai.

2. Chuyển toàn bộ hồ sơ vụ án đến Tòa án nhân dân khu vực 6 - Đồng Nai, để giải quyết lại theo thủ tục sơ thẩm.

3. Về chi phí tố tụng và án phí dân sự sơ thẩm: Tòa án nhân dân khu vực 6 - Đồng Nai quyết định khi giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

4. Về án phí dân sự phúc thẩm: Bà Nguyễn Thị N1 không phải chịu; trả lại bà N1 số tiền tạm ứng án phí đã nộp 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng), theo Biên lai T2 tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số: 0003195 ngày 13-10-2025 của Thi hành án dân sự tỉnh Đồng Nai.

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

Nơi nhận:

- Các đương sự;
- Tòa án nhân dân khu vực 6 - Đồng Nai;
- Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai;
- Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai;
- Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai - Chi nhánh Xuân Lộc;
- Ủy ban nhân dân xã Xuân Định, tỉnh Đồng Nai;
- Phòng Thi hành án dân sự khu vực 6;
- Thi hành án dân sự tỉnh Đồng Nai;
- Lưu: Hồ sơ vụ án và VP⁽¹⁴⁾.

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

Đã ký và đóng dấu

Nguyễn Văn Thành