

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH ĐỒNG NAI**

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

Bản án số: 77/2026/DS-PT.

Ngày 28 - 01 - 2026.

Về việc “Tranh chấp hợp chuyển nhượng quyền sử dụng đất; huỷ một phần hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất; huỷ một phần giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; đòi lại tài sản là quyền sử dụng đất và giá trị tài sản”.

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH ĐỒNG NAI**

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Ông Vũ Thế Phương

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Xuân Quang

Ông Trần Nam Phương.

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Trần Linda - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai tham gia phiên tòa: Bà Vũ Thị Hồng Uyên - Kiểm sát viên.

Ngày 28 tháng 01 năm 2026, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 551/2025/TLPT-DS ngày 20 tháng 11 năm 2025 về việc “Tranh chấp hợp chuyển nhượng quyền sử dụng đất; huỷ một phần hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất; huỷ một phần giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; đòi lại tài sản là quyền sử dụng đất và giá trị tài sản”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 177/2025/DS-ST ngày 29 tháng 8 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực 1 - Đồng Nai.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 666/2025/QĐXXPT-DS ngày 15 tháng 12 năm 2025 và Quyết định hoãn phiên tòa số: 26/2026/QĐ-PT ngày 08 tháng 01 năm 2026 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông Phan Duy Q, sinh năm: 1957 và bà Phạm Thị Giáng H, sinh năm 1957.

Cùng địa chỉ: Số C, xa lộ H, khu phố C, phường L, tỉnh Đồng Nai (Địa chỉ cũ: 350, xa lộ H, khu phố C, phường H, thành phố B, tỉnh Đồng Nai).

Người đại diện theo ủy quyền của ông Q, bà H (Theo văn bản ủy quyền ngày 20/5/2023): Bà Nguyễn Hoàng Y, sinh năm 1999.

Địa chỉ liên hệ: Số B, đường C, phường T, tỉnh Đồng Nai (Địa chỉ cũ: Số B, đường C, phường T, thành phố B, tỉnh Đồng Nai).

- *Bị đơn:* Ông Hoàng L, sinh năm 1948 và bà Lê Thị S, sinh năm 1951.

Cùng địa chỉ: Số B, khu phố H, phường L, tỉnh Đồng Nai (Địa chỉ cũ: Số B, khu phố H, phường H, thành phố B, tỉnh Đồng Nai).

Người đại diện theo ủy quyền của ông L, bà S (Theo văn bản ủy quyền ngày 31/7/20219 và ngày 23/11/2024): Ông Thái Xuân T, sinh năm 1978 và bà Triệu Thị T1, sinh năm 1996.

Địa chỉ liên lạc: Số B, tổ B, khu phố D, phường T, tỉnh Đồng Nai (Địa chỉ cũ: Số B, tổ B, khu phố D, phường Q, thành phố B, tỉnh Đồng Nai).

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

1. Bà Hoàng Thị Mỹ T2, sinh năm 1972.

Địa chỉ: Số F, khu phố H, phường L, tỉnh Đồng Nai (Địa chỉ cũ: Số F, khu phố H, phường H, thành phố B, tỉnh Đồng Nai).

2. Ông Hoàng Trí Đ, sinh năm 1973.

Địa chỉ: Số B, khu phố H, phường L, tỉnh Đồng Nai (Địa chỉ cũ: Số B, khu phố H, phường H, thành phố B, tỉnh Đồng Nai).

Người đại diện theo ủy quyền của bà T2, ông Đ (Theo văn bản ủy quyền ngày 22/3/2021 và ngày 31/7/2019): Ông Thái Xuân T, sinh năm 1978.

Địa chỉ liên lạc: Số B, tổ B, khu phố D, phường T, tỉnh Đồng Nai (Địa chỉ cũ: Số B, tổ B, khu phố D, phường Q, thành phố B, tỉnh Đồng Nai).

3/ Bà Nguyễn Thị Bích N, sinh năm 1974.

4/ Cháu Hoàng Thị Ngọc B, sinh năm 2000.

5/ Cháu Hoàng Ngọc Á, sinh năm 2006.

Đại diện theo ủy quyền của bà N, cháu B và cháu Á (Theo văn bản ủy quyền ngày 20/12/2024): Bà Triệu Thị T1, sinh năm 1996.

Địa chỉ liên lạc: Số B, tổ B, khu phố D, phường T, tỉnh Đồng Nai (Địa chỉ cũ: Số B, tổ B, khu phố D, phường Q, thành phố B, tỉnh Đồng Nai).

6/ Cháu Hoàng Đức T3, sinh năm 2011.

Địa chỉ: Số B, khu phố H, phường L, tỉnh Đồng Nai (Địa chỉ cũ: Số B, khu phố H, phường H, thành phố B, tỉnh Đồng Nai).

Đại diện theo pháp luật của cháu T3: Bà Nguyễn Thị Bích N, sinh năm 1974.

Người đại diện theo ủy quyền của cháu T3 (Theo văn bản ủy quyền ngày 20/12/2024): Bà Triệu Thị T1, sinh năm 1996.

7. Ông Giang Tuấn L1, sinh năm 1973.

Địa chỉ: Số B, khu phố C, phường T, tỉnh Đồng Nai (Địa chỉ cũ: Số B, khu phố C, phường T, thành phố B, tỉnh Đ).

8. Ủy ban nhân dân phường L (Là cơ quan kế thừa quyền và nghĩa vụ tổ tụng của Ủy ban nhân dân thành phố B, tỉnh Đồng Nai và Phòng Tư pháp thành phố Biên Hòa).

Địa chỉ: Số F, đường T, khu phố H, phường L, tỉnh Đồng Nai.

9. Văn phòng C.

Địa chỉ: Số A, đường P, khu phố M, phường T, tỉnh Đồng Nai (Địa chỉ cũ: Số A, đường P, khu phố B, phường T, thành phố B, tỉnh Đồng Nai).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Nguyên đơn ông Phan Duy Q và bà Phạm Thị Giáng H do người đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn trình bày:

Ngày 04/02/2000, ông Q, bà H có nhận chuyển nhượng của bà Lê Thị S và ông Hoàng L một lô đất thổ cư có chiều ngang 6,6m, chiều dài 33,2m tọa lạc tại phường H, thành phố B (Nay là phường L), tỉnh Đồng Nai với giá 08 cây vàng thị trường (Vàng I). Thời điểm nhận chuyển nhượng lô đất trống nằm cạnh căn nhà của vợ chồng ông L, bà S cắt ra một phần để sang nhượng cho ông Q, bà H, cụ thể lô đất sang nhượng có tứ cận: Hướng Đông giáp đường làng; Hướng Tây giáp đất bà Trần Thị N1; Hướng Nam giáp đất ông Hoàng Trí Đ; Hướng Bắc giáp đất ông Nguyễn Văn T4;

Ngày 23/02/2000, nguyên đơn đã giao đủ số vàng cho bị đơn, bị đơn nhận đủ vàng có xác nhận vào giấy viết tay. Tại thời điểm sang nhượng thửa đất này phía bị đơn chỉ mới kê khai, chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, nên hai bên chỉ lập giấy tay, bị đơn có hứa khi nào xong giấy tờ sẽ tách thửa, sang tên cho nguyên đơn.

Sau khi nhận chuyển nhượng, nguyên đơn đã nhận đất và tiến hành chôn trụ bê tông và rào lưới B40 ở 02 mặt thửa đất, 02 mặt còn lại đã có tường bao cũ, đồng thời nguyên đơn có xây hai trụ cổng và lắp cổng ở phần đất giáp đường đi (lúc đó là đường đất). Vì thấy nguyên đơn chưa xây dựng công trình gì trên đất nên bị đơn có xin để đậu nhờ chiếc xe lam, một thời gian sau thì con của bị đơn xin nhờ tận dụng mặt bằng làm cửa sắt. Đến nay, vợ chồng bị đơn chiếm dụng luôn và che thêm tôn sắt làm chỗ đậu xe ô tô. Nguyên đơn đã nhiều lần yêu cầu bị đơn trả lại đất và hoàn tất thủ tục sang tên cho nguyên đơn nhưng bị đơn không có thiện chí.

Nguyên đơn kiện yêu cầu Tòa án giải quyết những nội dung sau:

+ Tuyên vô hiệu một phần Hợp đồng tặng cho quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở do Phòng tư pháp thành phố Biên Hòa chứng nhận số 1139, quyền số 01/2009 giữa ông Hoàng L, bà Lê Thị S và con gái là bà Hoàng Thị Mỹ T2;

+ Hủy một phần đăng ký nhận tặng cho quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở thửa đất số 6 tờ bản đồ 23 phường Hồ Nai của Hoàng Thị Mỹ T2 do UBND thành phố B thực hiện ngày 30/7/2009 ghi tại trang 3 Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 4701200156;

+ Tuyên vô hiệu một phần Hợp đồng chuyển nhượng quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở giữa bà Hoàng Thị Mỹ T2 và ông Giang Tuấn L1 tại thửa đất số 6 tờ bản đồ 23 phường H, thành phố B, tỉnh Đồng Nai do Văn phòng C chứng nhận số 1242, quyền số 1 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 28/05/2010;

+ Hủy một phần giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BC 781058 do UBND thành phố B ngày 13/09/2010 cấp cho ông Giang Tuấn L1;

+ Buộc bị đơn giao trả cho nguyên đơn diện tích đất đã bán. Diện tích cụ thể: ngang 6,0m – dài hết thửa đất là 21,6m (trong phạm vi thửa số 6, tờ bản đồ 23

phường H); Đồng thời hoàn tất thủ tục sang nhượng sang tên thửa đất cho Nguyên đơn;

+ Đối với phần đất bị thiếu so với giấy tay mua bán (do bị giảm chiều dài), nguyên đơn yêu cầu bị đơn thanh toán lại bằng tiền; Diện tích bị thiếu này là 68,5m² trị giá theo chứng thư thẩm định giá số 3113/TĐG-CT ngày 20/10/2020 của Công ty T8 với số tiền là 643.900.000đ;

+ Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký ngày 04/02/2000, giữa ông Phan Duy Q, bà Phạm Thị Giáng H với ông Hoàng L và bà Lê Thị S.

Nguyên đơn đề nghị Toà án căn cứ vào Trích đo hiện trạng khu đất số 7298/2017 ngày 10/10/2017 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đ- Chi nhánh B1 và Chứng thư thẩm định giá số 3113/TĐG – CT ngày 20/10/2020 của Công ty T8. Không yêu cầu đo vẽ và thẩm định giá lại.

- Bị đơn bà Lê Thị S và ông Hoàng L do bà Triệu Thị T1 trình bày:

Bị đơn có con trai tên là Hoàng Quốc L2, sinh năm 1979. Anh L2 trước đây làm công cho bà Phạm Thị Giáng H. Ngày 03/11/1998, anh L2 mất, bà H tìm đến nhà bị đơn thông báo anh L2 có vay của bà H 800.000đồng (tám trăm ngàn đồng). Vào thời điểm đó gia đình Bị đơn đang gặp khó khăn nên xin được trả dần số tiền mà anh L2 đã vay. Bà H gợi ý nếu gia đình bị đơn đang gặp khó khăn thì bà H sẵn sàng cho bị đơn vay tiền làm ăn. Nên bị đơn đề nghị bà H cho vay 20.000.000đồng (hai mươi triệu đồng) và có tính lãi suất. Bà H có hẹn với bị đơn đến nhà bà H để nhận tiền và viết giấy mượn tiền. Tại nhà bà H, ông L viết giấy mượn tiền theo bà H đọc, giấy mượn tiền được viết thành 02 bản, mỗi bên giữ 01 bản. Sau khi viết xong ông Q không đồng ý với nội dung trên nên ông Q tự viết giấy sang nhượng đất thổ cư đề ngày 04/02/2000 như nguyên đơn đã trình bày ở trên. Vì tin tưởng và cũng cả nể bị đơn đã ký vào giấy sang nhượng đất và cầm giấy về cho cháu Hoàng Quốc N2 (thời điểm đó cháu N2 đang học lớp 6) ký tên và đưa lại cho nguyên đơn giữ. Sau đó khoảng 10 đến 12 ngày, bà H có đến gặp bị đơn để nói lại việc sang nhượng đất. Bị đơn xác định rõ việc bị đơn chỉ mượn tiền chứ không phải bán đất cho cho nguyên đơn thì bà H đưa thêm cho bà S số tiền 16.000.000đồng (mười sáu triệu đồng) và nói để ông Q đến đo và cắm tạm mốc đất để yên tâm. Bị đơn tin tưởng nên cầm thêm số tiền 16.000.000đồng (mười sáu triệu đồng) và nói coi như số tiền này ông bà mượn thêm để làm ăn. Khoảng 01 tuần sau, bà H cầm 01 tờ giấy sang nhượng đất đã viết sẵn và yêu cầu bị đơn ký vào. Vài tháng sau, bà H có đến nhà đòi bị đơn trả tiền gốc và tiền lãi, nhưng không lấy tiền mà đòi ông L, bà S phải trả vàng. Số tiền 36.000.000 đồng (ba mươi sáu triệu đồng) tính ra vàng vào thời điểm đó là 8 cây vàng 24k và 2 cây vàng tiền lãi, nhưng bị đơn không đồng ý vì chỉ vay tiền chứ không vay vàng nên chỉ đồng ý trả tiền nhưng bà H không chịu. Sau đó 3 ngày, ông Q vào rào đất, vì trước đó bà H đã nói trước với vợ chồng bị đơn cứ để ông Q rào đất cho ông vui chứ không lấy đất của bị đơn nhưng bị đơn không bằng lòng nhưng vì nể bà H nên khi ông Q rào đất thì bị đơn cũng không ngăn cản. Sau khi ông Q về thì bị đơn tháo bỏ rào đất và quản lí, sử dụng phần đất từ đó cho đến nay.

Ngày 19/03/2003, bị đơn đã được UBND tỉnh Đ cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 4701200156, đất có diện tích 201,5m², thuộc thửa đất số 6, tờ bản đồ số 23 tại phường. Hồ Nai, thành phố B, tỉnh Đồng Nai. Sau đó, bị đơn tặng cho toàn bộ căn nhà và đất thuộc thửa đất số 6, tờ bản đồ số 23 cho con gái là bà Hoàng Thị Mỹ T2, theo Hợp đồng tặng cho quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở đã được Phòng Tư pháp thành phố Biên Hòa chứng thực ngày 30/07/2009. Bà T2 cũng đã hoàn thành thủ tục và được cập nhật là chủ sở hữu mới vào trang sau của Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở nêu trên.

Ngày 28/5/2010, bà T2 đã ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở với nội dung đồng ý chuyển nhượng nhà đất trên cho ông Giang Tuấn L1, hợp đồng do Văn phòng C, tỉnh Đồng Nai chứng thực. Ông Giang Tuấn L1 đã thực hiện thủ tục sang tên nhà đất trên và được UBND thành phố B cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BC 781088 cấp ngày 13/9/2010.

Nguyên đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án nhân dân khu vực 1 – Đồng Nai giải quyết thì bị đơn không đồng ý đối với các yêu cầu của nguyên đơn. Đồng thời bị đơn có yêu cầu phản tố nội dung sau:

+ Tuyên vô hiệu Giấy sang nhượng đất thổ cư xác lập ngày 04/02/2000 giữa ông Hoàng L, bà Lê Thị S với ông Phan Duy Q và bà Phạm Thị Giáng H, vì là hợp đồng giả cách che đậy cho việc vay mượn tiền;

- Bị đơn đồng ý trả cho nguyên đơn số tiền gốc đã vay là 36.000.000 đồng (Ba mươi sáu triệu đồng) và số tiền lãi suất theo quy định của pháp luật từ ngày 04/02/2000 cho đến ngày Tòa án xét xử sơ thẩm theo lãi suất ngân hàng quy định.

Tuy nhiên, tại phiên toà bị đơn rút toàn bộ yêu cầu phản tố trên.

Về đo vẽ và thẩm định giá: Bị đơn không có ý kiến gì đồng thời cũng không yêu cầu đo vẽ và thẩm định giá lại.

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

1/ Ủy ban nhân dân phường L (Là cơ quan kế thừa quyền và nghĩa vụ tổ tụng của Ủy ban nhân dân thành phố B, tỉnh Đồng Nai và Phòng Tư pháp thành phố Biên Hòa) trình bày:

Về nguồn gốc nhà, đất: Theo hồ sơ kê khai đăng ký, cấp Giấy chứng nhận Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Đ – Chi nhánh B1 cung cấp, thể hiện: Nhà, đất của ông Phạm Văn T5 sử dụng trước năm 1990. Sau đó nhượng lại cho bà Lê Thị S sử dụng.

Diễn biến quá trình cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất:

Quá trình sử dụng, bà S kê khai đăng ký nhà ở, đất ở và lập thủ tục xin cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và được UBND phường H xác nhận ngày 05/11/2002.

Ranh giới thửa đất được xác định theo Biên bản thỏa thuận ranh giới mốc giới thửa đất được UBND phường H xác nhận ngày 30/6/1998 và Hồ sơ kỹ thuật thửa đất do Trung tâm Kỹ thuật Địa chính Nhà đất Đồng Nai lập ngày 30/12/2002.

Với nguồn gốc nêu trên, căn cứ Nghị định số 04/2000/NĐ-CP ngày 11/02/2000, Nghị định số 66/2001/NĐ-CP ngày 28/9/2001 của chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 04/2000/NĐ-CP ngày 11/02/2000 về thi hành luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Đất đai và Nghị định số 60/CP ngày 05/7/1994 của Chính phủ về quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở tại đô thị, UBND tỉnh Đ đã ký cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 4701200156 ngày 19/03/2003 cho bà Lê Thị S và ông Hoàng L sử dụng tại thửa đất nêu trên.

Sau đó, bà S và chồng là ông L đã tặng cho nhà, đất cho bà Hoàng Thị Mỹ T2, theo Hợp đồng tặng cho quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở, được Phòng Tư pháp thành phố Biên Hòa chứng thực số 1139, quyền số 01/2009.TP/CC-SCT/HĐGD ngày 30/7/2009.

Ngày 30/7/2009, Phòng Q2 có Tờ trình số 3666/TTr- QLĐT.QLN tham mưu UBND thành phố cập nhật chỉnh lý biên động mới tên chủ sử dụng nhà ở, đất ở là bà Hoàng Thị Mỹ T2 tại trang số 4 của giấy chứng nhận số 4701200156 ngày 19/03/2003 nêu trên.

Như vậy, với nguồn gốc như trên, việc UBND thành phố xác nhận nội dung thay đổi tên chủ sử dụng đất ngày 30/7/2009 tại trang số 4 của Giấy chứng nhận số 4701200156 ngày 19/03/2003 mà UBND tỉnh đã cấp cho bà Lê Thị S và ông Hoàng L tại thửa đất số 06 tờ bản đồ số 23 phường H là đảm bảo theo trình tự thủ tục quy định. Nên việc đương sự yêu cầu hủy bỏ phần đăng ký tặng cho quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở tại thửa đất số 06 nêu trên là không có cơ sở xem xét.

Trường hợp trong quá trình xác minh và xét xử có phát sinh các tình tiết, chứng cứ xác định nguồn gốc sử dụng đất, quá trình sử dụng đất, hiện trạng sử dụng đất theo kê khai của bà Lê Thị S và ông Hoàng L cùng ý kiến xác minh của UBND phường H có sai lệch so với hồ sơ kê khai đăng ký thì đề nghị Tòa án căn cứ theo quy định của pháp luật hiện hành để giải quyết vụ án theo quy định.

2/ Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Hoàng Trí Đ do ông Thái Xuân T đại diện trình bày:

Ông Đ là con trai của bị đơn. Bị đơn là chủ sử dụng và chủ sở hữu của nhà đất tại địa chỉ: B, khu phố H, phường H, TP ., tỉnh Đồng Nai, thuộc thửa đất số 6, tờ bản đồ số 23 có diện tích 201,50m²; nhà ở trên đất có diện tích xây dựng 162,32m², đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 4701200156, cấp ngày 19/3/2003.

Ngày 30/07/2009, bị đơn đã ký Hợp đồng tặng cho quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở, với nội dung đồng ý tặng cho bà T2 toàn bộ diện tích nhà đất tại thửa đất số 6 tờ bản đồ 23 nêu trên, hợp đồng được Phòng tư pháp thành phố Biên Hòa chứng thực ngày 30/7/2009. Bà T2 cũng đã hoàn thành thủ tục và được cập nhật sang tên là chủ sở hữu mới vào trang sau của Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở.

Ngày 28/5/2010, bà T2 đã ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở, với nội dung đồng ý chuyển nhượng nhà đất trên cho ông Giang Tuấn L1, hợp đồng do Văn phòng C, tỉnh Đồng Nai chứng thực. Sau đó, ông

Giang Tuấn L1 đã làm thủ tục đăng ký biến động quyền sử dụng đất. Ngày 13/9/2010, ông Giang Tuấn L1 được UBND thành phố B cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BC 781088, cấp cho thửa đất số 6, tờ bản đồ số 23 nêu trên.

Nguyên đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết:

+ Tuyên vô một phần hiệu hợp đồng tặng cho quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở đã được Phòng Tư pháp thành phố Biên Hòa chứng thực ngày 30/07/2009 giữa ông Hoàng L, bà Lê Thị S và con gái là bà Hoàng Thị Mỹ T2;

+ Hủy bỏ một phần phần đăng ký nhận tặng cho quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất do UBND thành phố B thực hiện ngày 30/7/2009 ghi tại trang 3 Giấy chứng nhận;

+ Tuyên vô hiệu một phần hợp đồng chuyển nhượng quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở giữa bà Hoàng Thị Mỹ T2 và ông Giang Tuấn L1 tại thửa đất số 6, tờ bản đồ số 23 phường H, thành phố B, tỉnh Đồng Nai, do Văn phòng C chứng nhận số 1242, quyền số 01 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 28/5/2010;

+ Buộc ông Hoàng L, bà Lê Thị S giao trả cho ông Q, bà H phần đất ngang 6m; dài hết thửa đất là 21,6m và hoàn tất thủ tục sang tên cho ông Q, bà H;

+ Đối với phần đất bị thiếu so với giấy tay mua bán ông Q, bà H yêu cầu ông L, bà S phải thanh toán cho ông bà bằng tiền là 643.900.000đồng.

Về phần diện tích đất mà nguyên đơn yêu cầu bị đơn phải giao trả có chiều ngang 6,6m, chiều dài tính hết thửa đất số 6 tờ bản đồ 23. Tuy nhiên, theo Trích đo hiện trạng khu đất số: 7298/2017 ngày 10/10/2017 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đ - Chi nhánh B1 lại xác định phần diện tích đất tranh chấp thuộc một phần thửa đất số 6 và một phần thửa đất số 5, tờ bản đồ số 23.

Đối với thửa đất số 5, tờ bản đồ 23 có nguồn gốc là trước đây được UBND thành phố B cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 4701200629, cấp ngày 04/11/2004 cho bà Ngô Thị H1 và ông Nguyễn Văn Đ1, diện tích đất 415,50m² và được cập nhật trang sau GCN với nội dung “Chủ sở hữu mới: Bà Hoàng Thị Mỹ T2, sinh năm 1972...”. Theo Trích lục và đo chỉnh lý thửa đất bản đồ địa chính số: 251/2017 do Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đ - Chi nhánh B1 ký ngày 03/8/2017, thửa đất số 5, diện tích đất 415,50m² trên bản đồ địa chính gồm 2 thửa là thửa số 5 có diện tích 153,5m² và thửa số 288. Đến ngày 17/8/2017, bà Hoàng Thị Mỹ T2 đã tặng cho ông Đ phần đất có diện tích 153,5m², thuộc thửa đất số 5, tờ bản đồ số 23 theo Trích lục và đo chỉnh lý thửa đất bản đồ địa chính số: 251/2017 nêu trên. Hiện nay thửa đất số 5, tờ bản đồ số 23 có diện tích 153,5m² đã được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CK 226069, cấp ngày 24/10/2017 cho ông Hoàng Trí Đ.

Như vậy, thửa đất số 5, tờ bản đồ 23 thuộc quyền sử dụng của ông Hoàng Trí Đ và không liên quan gì đến vụ án trên. Bên cạnh đó, bị đơn chỉ vay tiền của nguyên đơn, với số tiền vay là 36.000.000đồng (Ba mươi sáu triệu đồng), chứ không bán đất cho nguyên đơn. Giấy sang nhượng đất thổ cư ngày 04/02/2000 giữa nguyên đơn và bị đơn chỉ là hợp đồng giả cách che đậy cho việc vay mượn tiền. Bị đơn đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận quyền

sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở đối với thửa đất số 6, tờ bản đồ số 23 theo đúng quy định của pháp luật. Sau đó, bị đơn đã ký hợp đồng tặng cho nhà đất trên cho bà Hoàng Thị Mỹ T2 được Phòng Tư pháp thành Biên Hòa chứng thực ngày 30/07/2009, và được cập nhật trang sau giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Bà T2 cũng đã chuyển nhượng cho ông Giang Tuấn L1 và ông Giang Tuấn L1 cũng đã thực hiện thủ tục sang tên theo đúng quy định của pháp luật.

Vì vậy, ông Đ không đồng ý với toàn bộ yêu cầu khởi kiện của Nguyên đơn. Ông Đ không có yêu cầu độc lập.

3/ Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Hoàng Thị Mỹ T2 do ông Thái Xuân T đại diện trình bày:

Không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Không có yêu cầu độc lập.

4/ Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Bích N, cháu Hoàng Ngọc B, cháu Hoàng Đức T3 do bà Triệu Thị T1 đại diện trình bày:

Không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Không có yêu cầu độc lập.

5/ Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Giang Tuấn L1: Vắng mặt trong quá trình tố tụng nên không có ý kiến trình bày.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số: 177/2025/DS-ST ngày 29 tháng 8 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực 1 - Đồng Nai đã căn cứ các Điều 26, 35, 39, 147, 227, 266, 271, 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; các Điều 131, 136, 137, 195, 200 của Bộ luật Dân sự năm 1995; Điều 688 của Bộ luật Dân sự năm 2015; Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án. Tuyên xử:

1/ Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Phan Duy Q và bà Phạm Thị Giáng H về việc “Tuyên vô hiệu một phần Hợp đồng tặng cho quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở, T6 vô hiệu một phần Hợp đồng chuyển nhượng quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở, Hủy một phần giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất và giao trả quyền sử dụng diện tích đất đã bán và thanh toán tiền đối với phần diện tích đất còn thiếu” đối với bị đơn ông Hoàng L và bà Lê Thị S.

2/ Về chi phí tố tụng: Nguyên đơn đã nộp đủ.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên trách nhiệm chịu án phí và quyền kháng cáo của đương sự theo luật định.

Kháng cáo:

Ngày 05/9/2025, nguyên đơn ông Phan Duy Q và bà Phạm Thị Giáng H có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm. Đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm xét xử sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

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

. Về việc chấp hành pháp luật tố tụng:

- Việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán và Hội đồng xét xử: Tòa cấp phúc thẩm đã thực hiện việc thụ lý, phân công Thẩm phán làm chủ tọa giải quyết vụ án, đảm bảo quyền kháng cáo. Thẩm phán đã thực hiện đúng các quy định về việc thu thập chứng cứ, việc cấp tổng đạt văn bản tố tụng hợp lệ cho đương sự và chuyển hồ sơ cho Viện kiểm sát cùng cấp nghiên cứu đúng thời gian quy định. Hội đồng xét xử thực hiện đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự, đảm bảo đúng thành phần, vô tư, khách quan và không có trường hợp phải thay đổi người tiến hành tố tụng; đồng thời, thủ tục phiên tòa được thực hiện đầy đủ và đúng quy định.

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

. Quan điểm của Kiểm sát viên đối với kháng cáo: Ý kiến phát biểu của kiểm sát viên thể hiện trong bài phát biểu đã được nêu công khai tại phiên tòa. Tóm lại, đề nghị Hội đồng xét xử cấp phúc thẩm, bác yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

[1] Về thủ tục tố tụng:

Nguyên đơn ông Phan Duy Q và bà Phạm Thị Giáng H làm đơn kháng cáo trong thời hạn luật định nên được chấp nhận xem xét theo trình tự phúc thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn, bị đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có mặt. Riêng người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là Ủy ban nhân dân phường L, Văn phòng C, ông Giang Tuấn L1 đã triệu tập hợp lệ nhưng vắng mặt. Căn cứ vào quy định của Bộ luật tố tụng dân sự, Tòa án vẫn tiến hành xét xử.

[2] Về quan hệ pháp luật tranh chấp và tư cách tham gia tố tụng: Cấp sơ thẩm xác định đúng và đầy đủ.

[3] Xét yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn:

Theo nội dung “Giấy sang nhượng đất thổ cư” đề ngày 04/02/2000 thể hiện ông Hoàng L và bà Lê Thị S chuyển nhượng cho ông Phan Duy Q và bà Phạm Thị Giáng H một lô đất có diện tích chiều dài 33m20, chiều rộng 6m6, loại đất thổ cư, giá trị 08 cây vàng 9T5. Giấy sang nhượng do ông Phan Văn Q1 và ông Hoàng L, cùng con là Hoàng Quốc N2 ký tên, phần dưới giấy sang nhượng (Dưới phần chữ ký của các bên) có ghi thêm dòng chữ “Ngày 23/2/2000 tôi Hoàng L và vợ là Lê Thị S đã nhận đủ số tiền là 8 cây vàng 24 (Tám cây) thị trường và chữ ký của ông Hoàng L.

Nguyên đơn ông Q1, bà H cho rằng đã giao đủ 8 cây vàng thị trường cho bị đơn ông L và đã nhận đất, đổ cột rào lưới B40. Bị đơn ông L, bà S cho rằng không có việc chuyển nhượng đất, chỉ có vay mượn tiền và không có việc giao đất, đất vẫn do bị đơn quản lý, sử dụng.

Xét thấy, nội dung trong Giấy sang nhượng thể hiện diện tích đất các bên chuyển nhượng không có số tờ, số thửa và thời điểm ghi Giấy sang nhượng thì ông L và bà S chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Giấy sang nhượng

lập không đúng hình thức, không được công chứng chứng thực theo quy định. Ngày 19/3/2003 ông Hoàng L, bà Lê Thị S được UBND tỉnh Đ cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở thuộc thửa số 6, tờ bản đồ số 23 (Nhà ở được cấp: diện tích xây dựng 162,32m², kết cấu nhà tường gạch, cột BTCT + gạch, mái tôn; Đất ở được cấp: diện tích đất ở 201,5m²). Ngày 30/7/2009 ông Hoàng L, bà Lê Thị Sáng L3 hợp đồng tặng cho con là Hoàng Thị Mỹ T2 nhà, đất nêu trên. Ngày 30/7/2009 bà Hoàng Thị Mỹ T2 được UBND thành phố B cập nhật chỉnh lý sang tên tại trang 4 giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở. Ngày 28/5/2010 bà Hoàng Thị Mỹ T2 đã chuyển nhượng cho ông Giang Tuấn L1, ngày 13/9/2010 ông Giang Tuấn L1 được UBND thành phố B cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số BC781088 đối với nhà đất thuộc thửa đất số 6, tờ bản đồ số 23 phường H (Nay là phường L, tỉnh Đồng Nai). Việc cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở cho ông Hoàng L, bà Lê Thị S cũng như việc cập nhật chỉnh lý sang tên cho bà Hoàng Thị Mỹ T2 theo hợp đồng tặng cho và việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất cho ông Giang Tuấn L1 theo hợp đồng chuyển nhượng đã được cơ quan quản lý Nhà nước cấp đúng trình tự, thủ tục pháp luật quy định.

Nguyên đơn ông Q1, bà H yêu cầu T6 vô hiệu một phần Hợp đồng tặng cho quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở giữa ông Hoàng L, bà Lê Thị S với bà Hoàng Thị Mỹ T7; tuyên vô hiệu một phần Hợp đồng chuyển nhượng quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở giữa bà Hoàng Thị Mỹ T2 với ông Giang Tuấn L1; hủy một phần giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất là không có cơ sở chấp nhận. Do đó, cũng không có căn cứ để chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn về yêu cầu buộc bị đơn hoàn tất thủ tục chuyển nhượng diện tích đất ngang 6m x dài 21,6m² thuộc thửa số 6, tờ bản đồ số 23 phường H; về yêu cầu buộc bị đơn trả lại diện tích đất và thanh toán giá trị đối với phần diện tích bị thiếu theo giấy sang nhượng đất thổ cư ngày 04/02/2000.

Từ những dẫn chứng nêu trên, cho thấy bản án sơ thẩm tuyên không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có căn cứ, phù hợp với quy định của pháp luật. Do đó, không có cơ sở chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn.

Đối với “Giấy sang nhượng đất thổ cư” đề ngày 04/02/2000 có nội dung ông Hoàng L và bà Lê Thị S chuyển nhượng cho ông Phan Duy Q và bà Phạm Thị Giáng H một lô đất có diện tích chiều dài 33m20, chiều rộng 6m6, loại đất thổ cư, giá trị 08 cây vàng 9T5. Giấy sang nhượng do ông Phan Văn Q1 và ông Hoàng L, cùng con là Hoàng Quốc N2 ký tên, phần dưới giấy sang nhượng (Dưới phần chữ ký của các bên) có ghi thêm dòng chữ “Ngày 23/2/2000 tôi Hoàng L và vợ là Lê Thị S đã nhận đủ số tiền là 8 cây vàng 24 (Tám cây) thị trường và chữ ký của ông Hoàng L. Do không có ai yêu cầu tuyên bố vô hiệu đối với giấy sang nhượng này, cũng như yêu cầu giải quyết hậu quả nên các đương sự có quyền khởi kiện bằng vụ kiện dân sự khác nếu có yêu cầu.

[4] Về chi phí tố tụng và án phí sơ thẩm: Cấp sơ thẩm giải quyết phù hợp với quy định của pháp luật.

[5] Về án phí phúc thẩm: Tuy yêu cầu kháng cáo không được chấp nhận nhưng nguyên đơn không phải chịu án phí phúc thẩm vì thuộc đối tượng được miễn án phí theo quy định.

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

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH

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

Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của của nguyên đơn Phan Duy Q và bà Phạm Thị Giáng H, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

- Căn cứ vào các Điều 26, 35, 39, 147, 227, 266, 271, 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; các Điều 131, 136, 137, 195, 200 của Bộ luật Dân sự năm 1995; Điều 688 của Bộ luật Dân sự năm 2015; Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Phan Duy Q và bà Phạm Thị Giáng H về việc “Tuyên vô hiệu một phần Hợp đồng tặng cho quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở; tuyên vô hiệu một phần Hợp đồng chuyển nhượng quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở; hủy một phần giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất; tuyên giao trả quyền sử dụng diện tích đất đã bán và thanh toán tiền đối với phần diện tích đất còn thiếu” đối với bị đơn ông Hoàng L và bà Lê Thị S.

2. Về chi phí tố tụng: Nguyên đơn đã nộp đủ.

3. Về án phí:

Nguyên đơn ông Phan Duy Q và bà Phạm Thị Giáng H được miễn nộp tiền án phí dân sự sơ thẩm và án phí dân sự phúc thẩm. Hoàn trả cho nguyên đơn ông Phan Duy Q và bà Phạm Thị Giáng H số tiền 5.600.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp (Theo các biên lai thu số 008516 ngày 15/3/2017, số 009616 ngày 15/11/2018 và số 0007718 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. Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án.

Nơi nhận:

- Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai;
- Phòng THADS khu vực 1 - Đồng Nai;
- Tòa án nhân dân khu vực 1 - Đồng Nai;
- Dương sự;
- Lưu Văn phòng, hồ sơ vụ án.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
Thẩm phán - chủ tọa phiên tòa

