

Bản án số: 164/2026/DS-PT

Ngày 09 - 3 - 2026

V/v tranh chấp hợp đồng chuyển
nhượng quyền sử dụng đất và yêu cầu
thực hiện nghĩa vụ do người chết để
lại

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: Bà Đinh Thị Quý Chi

Các Thẩm phán: Ông Phạm Thành Dương
Bà Đỗ Thị Nhung

- **Thư ký phiên tòa:** ông Nguyễn Hoàng Sơn - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh
Đồng Nai.

- **Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai tham gia phiên tòa:**
Ông Nguyễn Thanh Mên - Kiểm sát viên.

Ngày 09 tháng 3 năm 2026, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai xét
xử công khai vụ án dân sự phúc thẩm thụ lý số 797/2025/TLPT-DS ngày 18 tháng
12 năm 2025 về “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và yêu
cầu thực hiện nghĩa vụ do người chết để lại”. Do Bản án dân sự sơ thẩm số
64/2025/DS-ST ngày 23 tháng 9 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực 9 - Đồng
Nai bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 26/2025/QĐXXPT-DS
ngày 09 tháng 01 năm 2026, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Bà Ngô Thị X, sinh năm 1960; trú tại: Tổ B, khu phố P,
Phường B, tỉnh Đồng Nai. (vắng mặt)

Đại diện theo ủy quyền của bà X: Ông Ngô Quốc C, sinh năm 1974 và bà
Đoàn Thị Minh K, sinh năm 1988; cùng trú tại: Tổ B, KP P, phường B, tỉnh Đồng
Nai. (có mặt)

- Bị đơn: Bà Nông Thị V, sinh năm 1962; trú tại: Ấp A, xã Đ, tỉnh Đồng
Nai. (có mặt)

Người kế thừa quyền và nghĩa vụ của ông Hoàng Quỳnh B:

1. Ông Hoàng Quỳnh D, sinh năm 1985 (có mặt)

2. Ông Hoàng Quỳnh T, sinh năm 1988 (có mặt)

3. Bà Hoàng Thị N, sinh năm 1987 (có mặt)

4. Ông Hoàng Quỳnh V1, sinh năm 1987 (đã chết)

Cùng trú tại: Ấp A, xã Đ, tỉnh Đồng Nai.

5. Ông Lê Văn T1, sinh năm 1955 (chết trong quá trình giải quyết vụ án).

Trú tại: Tổ B, KP P, Phường B, tỉnh Đồng Nai.

Người kế thừa quyền nghĩa vụ tố tụng của ông Lê Văn T1:

+ Bà Ngô Thị X, sinh năm 1960.

+ Ông Lê Văn G, sinh năm 1985 (có mặt).

+ Ông Lê Trọng T2, sinh năm 1983

+ Bà Đoàn Thị Minh K, sinh năm 1988 (có mặt).

Cùng trú tại: Tổ B, KP P, Phường B, tỉnh Đồng Nai.

Ông G, ông T2 ủy quyền cho bà Đoàn Thị Minh K.

+ Ông Lê Văn D1, sinh năm 1988 (người giám hộ của ông D1 là ông Lê Văn G); trú tại: Tổ B, Khu phố P, Phường B, tỉnh Đồng Nai (có mặt).

- Người kháng cáo: Bị đơn bà Nông Thị Vân

- Người kháng nghị: Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện, quá trình làm việc và tại phiên tòa nguyên đơn Ngô Thị X và người đại diện theo ủy quyền là ông Ngô Quốc C, bà Đoàn Thị Minh K thống nhất trình bày:

Vào ngày 07/12/2012, bà Ngô Thị X có nhận chuyển nhượng của ông Hoàng Quỳnh B diện tích đất 3.500m² và 01 con đường đi rộng 03m từ đường thôn vào diện tích đất trên để làm đường đi cùng nhà cửa và chuồng trại nuôi heo, cây trồng với số tiền thỏa thuận là 180.000.000 đồng, đất đã có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (CNQSDĐ) đứng tên hộ ông Hoàng Quỳnh B. Bà X đã trả tiền cho ông B có ông T ký vào giấy nhận tiền, đã trả tổng số tiền chuyển nhượng 238.000.000 đồng, do ông B nói Giấy CNQSDĐ đang thế chấp vay Ngân hàng nên chưa lấy về được do đó chưa sang tên cho bà X được. Bà X đã quản lý, xây dựng thêm nhà và chuồng heo và ở trên đất từ năm 2012 cho đến năm 2018 khi ông B chết thì xảy ra tranh chấp với bà V nên bà X đã dọn đi nơi khác ở. Quá trình quản lý sử dụng bà X nhiều lần yêu cầu bà V ký hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ nhưng bà V cố tình trốn tránh không ký Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ cho bà X. Bà X đã khiếu nại đến UBND xã Đ nhưng hòa giải không thành.

Nay, bà X khởi kiện yêu cầu Tòa án công nhận giấy sang nhượng đất viết tay lập ngày 07/12/2012 và công nhận quyền sử dụng đất diện tích nhận chuyển nhượng của ông B theo đo đạc là 4.641,5m² và căn nhà cấp 4 và chuồng trại chăn

nuôi heo, cây trồng trên đất là của bà X. Nếu trường hợp Tòa án tuyên hợp đồng chuyển nhượng QSD vô hiệu thì yêu cầu giải quyết hậu quả pháp lý của hợp đồng vô hiệu để bảo vệ quyền lợi ích hợp pháp cho bà X.

- Tại bản tự khai, biên bản lấy lời khai và tại phiên tòa bị đơn bà Nông Thị V trình bày:

Bà V không chuyển nhượng diện tích đất 4.641,5m² cho bà X; ông B chuyển nhượng cho bà X như thế nào thì bà V không biết. Tài sản là của bà V và ông B nhưng ông B tự chuyển nhượng đất và đường đi cho bà X nhưng không thông qua ý kiến của bà V là không đúng, bà V cũng không biết ông B chuyển nhượng, chỉ nghe ông B nói cho bà X thuê mướn để nuôi heo, bà V không thấy tiền ông B chuyển nhượng như thế nào cả, thời điểm tháng 12 năm 2012 bà V về quê ở Xóm B, xã Đ, huyện T, tỉnh Cao Bằng để thăm bà Nông Thị Đ là mẹ ruột của bà X thời gian 01 tháng. Bà V không có ký nhận trong giấy tờ mua bán với bà X. Nay bà X khởi kiện yêu cầu công nhận diện tích đất tranh chấp và nhà cửa, cây trồng trên đất cho bà X thì bà V không đồng ý. Bà V yêu cầu Tòa án không chấp nhận đơn khởi kiện của bà X.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Ông Hoàng Quỳnh D trình bày:

Ông D không có ký chuyển nhượng đất cho bà X. Tài sản này là của ông B và bà V còn ông không có liên quan gì cả. Ông D không biết việc ông B chuyển nhượng cho bà X và ông B không nói cho ông D biết việc chuyển nhượng đất mà chỉ nói là cho bà X thuê đất. Nay bà X khởi kiện yêu cầu buộc bà V tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất diện tích 3.500m² và con đường đi đã mua 03m x 175m² theo giấy sang nhượng ngày 07/12/2012 thì ông D không có ý kiến gì cả vì tài sản này là của ông B bà V do đó quyền quyết định là của bố mẹ ông D, ông D không có ý kiến hay yêu cầu gì về quyền lợi của mình cả. Ông D đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật. Ngoài ra không có ý kiến gì nữa cả.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Ông Hoàng Quỳnh T trình bày:

Ông T không có ký chuyển nhượng đất cho bà X. Tài sản này là của ông B và bà V, ông T không có liên quan gì cả. Ông T không biết việc ông B chuyển nhượng cho bà X và ông B không nói cho anh T biết việc chuyển nhượng đất mà chỉ nói là cho bà X thuê đất và có ý nhận tiền cho thuê đất. Tài sản này là của ông B bà V do đó quyền quyết định là của bố mẹ ông T. Ông T không có ý kiến hay yêu cầu gì về quyền lợi của mình cả. Ông T đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật. Ngoài ra không có ý kiến gì nữa cả.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Bà Hoàng Thị N trình bày:

Bà N không biết việc chuyển nhượng đất, do bà đã lấy chồng tách khẩu ở riêng từ khoảng năm 2005, không còn liên quan trong hộ khẩu với ông B, bà V. Tài sản này là của ông B bà V do đó quyền quyết định là của bố mẹ bà N, bà N

không có ý kiến yêu cầu gì về quyền lợi của mình cả. Ngoài ra không có ý kiến gì nữa cả.

- Người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của ông Lê Văn T1: Ông Lê Văn G, Lê Trọng T2 - đại diện theo ủy quyền bà Đoàn Thị Minh K trình bày:

Diện tích đất 4.461,5m² do cha mẹ chị K mua của ông B vào năm 2012 đã trả tiền đủ và nhận đất quản lý sử dụng, xây dựng thêm nhà, xây dựng chuồng heo, quản lý cây trồng, nay yêu cầu Tòa án công nhận quyền sử dụng đất diện tích 4.641,5m² và tài sản trên đất nhà, chuồng trại chăn nuôi heo, cây trồng là của bà X. Ngoài ra không có ý kiến gì nữa cả.

- Người giám hộ cho ông Lê Văn D1- ông Lê Văn G tại phiên tòa trình bày: Thống nhất với ý kiến yêu cầu của bà X, ngoài ra không có ý kiến gì cả.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 64/2025/DS-ST ngày 23 tháng 9 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực 9 - Đồng Nai đã quyết định:

Không chấp nhận yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ (giấy sang nhượng đất viết tay 07/12/2012) giữa ông Hoàng Quỳnh B với bà Ngô Thị X có hiệu lực pháp luật và diện tích đất 4.641,5m² và tài sản trên đất là của bà X.

Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Ngô Thị X. Tuyên giấy sang nhượng đất viết tay ngày 17/12/012 giữa ông Hoàng Quỳnh B với bà Ngô Thị X vô hiệu.

Buộc bà Nông Thị V phải trả lại cho bà Ngô Thị X số tiền ông Hoàng Quỳnh B đã nhận 238.000.000 đồng và phải bồi thường cho bà X số tiền 712.985.000 đồng. Tổng cộng bà Nông Thị V phải trả lại và bồi thường cho bà Ngô Thị X tổng số tiền là 950.985.000 đồng trong phần di sản do ông Hoàng Quỳnh B để lại.

Ngoài ra, Bản án sơ thẩm còn tuyên nghĩa vụ chịu chi phí tố tụng, án phí và quyền kháng cáo của các đương sự.

Ngày 24/9/2025, bị đơn bà Nông Thị V có đơn kháng cáo toàn bộ Bản án sơ thẩm.

Ngày 23/10/2025, Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai ban hành Quyết định kháng nghị phúc thẩm số 149/QĐ-VKS-DS đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm hủy toàn bộ Bản án sơ thẩm, giao hồ sơ vụ án về cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại theo thủ tục chung vì các lý do:

- Về quan hệ pháp luật: ông Hoàng Quỳnh B là người thực hiện giao kết sang nhượng đất với bà Ngô Thị X bằng giấy sang nhượng đất viết tay lập ngày 07/12/2012 đến ngày 08/01/2017 ông B chết, ngày 16/10/2020 bà X khởi kiện bà Nông Thị V (vợ ông B) yêu cầu buộc hộ bà V tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất do bà X và ông B đã viết giấy tay sang nhượng trước đây. Phía bị đơn (bà V) không đồng ý, không thừa nhận ông B sang nhượng đất cho bà X mà chỉ cho bà X thuê đất. Theo quy định tại khoản 3 Điều 16 Bộ luật dân sự (BLDS) năm 2015 thì quyền và nghĩa vụ của ông B bị chấm dứt từ thời điểm chết, theo Điều 615 BLDS thì quyền và nghĩa vụ của ông B phát sinh từ các

giao dịch do ông B giao kết khi còn sống sẽ do những người thừa kế của ông thực hiện. Do đó, bản chất của quan hệ pháp luật tranh chấp nêu trên là: *“Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và Yêu cầu thực hiện nghĩa vụ do người chết để lại”*. Việc Tòa cấp sơ thẩm chỉ xác định 01 mối quan hệ pháp luật *“Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”* để giải quyết là thiếu sót, không đúng với bản chất của vụ án.

- *Về xác định tư cách tham gia tố tụng của đương sự*: Như đã phân tích nêu trên, Tòa cấp sơ thẩm xác định không đầy đủ quan hệ pháp luật cần giải quyết, không đúng bản chất của nội dung tranh chấp (thiếu yêu cầu thực hiện nghĩa vụ do người chết để lại) nên xác định các con của ông B, bà V gồm: Hoàng Quỳnh D, Hoàng Quỳnh T và Hoàng Thị N với tư cách người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông B là không đúng mà phải xác định người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan trong vụ án vì ông B đã chết trước khi bà X khởi kiện, ông B không phải là đương sự trong vụ án này.

Anh G là người có nhược điểm về thể chất, có dấu hiệu thể hiện năng lực hành vi bị hạn chế nhưng tòa sơ thẩm không làm rõ tình trạng pháp lý của anh G để yêu đương sự làm đơn yêu cầu tòa án xác định, tuyên bố anh G bị hạn chế năng lực hành vi dân sự, chỉ định người giám hộ và người trợ giúp pháp lý để bảo vệ quyền lợi cho anh G mà vẫn tiếp tục thụ lý giải quyết là không đúng quy định Điều 23 BLDS, vi phạm nghiêm trọng điều 69 BLTTDS, Điều 214 BLTTDS. Do đó, bản tự khai đánh máy sẵn của anh G không đảm bảo tính hợp pháp, không được sử dụng làm chứng cứ để giải quyết vụ án.

- *Về thu thập tài liệu chứng cứ*: Nguyên đơn khởi kiện cho rằng, thời điểm ông B chuyển nhượng QSDĐ cho mình thì QSDĐ đang thế chấp ngân hàng để vay tiền và bản án sơ thẩm mục [4] nhận định: *“thời điểm các bên chuyển nhượng QSDĐ thì giấy CNQSDĐ đang thế chấp tại Ngân hàng để vay tiền”*. Nhưng quá trình giải quyết, tòa sơ thẩm không yêu cầu bà X cung cấp chứng cứ và tòa sơ thẩm cũng không thu thập chứng cứ chứng minh thời điểm này ông B thế chấp ngân hàng nào? Là thu thập chứng cứ chưa đầy đủ. Trong khi đó, trang 4 của GCNQSDĐ của ông B (BL107-108) không có thông tin đăng ký giao dịch đảm bảo nhưng bản án sơ thẩm lại nhận định chủ quan, phiến diện một chiều cho rằng QSDĐ đang thế chấp ngân hàng vi phạm quy định Điều 108 Bộ luật tố tụng dân sự (BLTTDS) 2015.

HĐCN QSDĐ được xác lập vào ngày 07/12/2012, thời điểm Bộ luật dân sự năm 2005 đang có hiệu lực nhưng bản án sơ thẩm lại áp dụng quy định Bộ luật dân sự năm 2015 để giải quyết là không đúng.

Về nội dung:

Nguyên đơn khởi kiện yêu cầu công nhận HĐCN QSDĐ lập ngày 07/12/2012. Để chứng minh cho yêu cầu khởi kiện, nguyên đơn cung cấp bản gốc “giấy sang nhượng đất ngày 07/12/2012” (BL11), có nội dung ông B có nhận tiền cọc 100.000.000 đồng để đảm bảo chuyển nhượng cho bà X diện tích 3.500m² với giá 180.000.000 đồng, chứ *không phải là nội dung thỏa thuận chuyển nhượng QSDĐ*. Bị đơn cũng không thừa nhận cùng tham gia chuyển nhượng hoặc biết

việc chuyển nhượng và không nhận tiền. Mục [4] Bản án sơ thẩm cũng nhận định: “xét giấy sang nhượng đất ngày 07/12/2012 chỉ một mình ông B ký, *nội dung là giao nhận tiền không phải là hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ*” mà mục [7] bản án sơ thẩm nhận định: “*xét thấy việc chuyển nhượng QSDĐ và nhận tiền là chưa rõ ràng*”. Do đó, không đủ căn cứ xác định bản chất giao dịch giữa bà X với ông B là hợp đồng đặt cọc hay hợp đồng thuê hay hợp đồng chuyển nhượng. Tuy nhiên, bản án sơ thẩm vẫn xác định các bên xác lập HĐCNQSDĐ ngày 07/12/2012 và tuyên HĐCNQSDĐ này vô hiệu, giải quyết hậu quả hợp đồng vô hiệu là mâu thuẫn, không có căn cứ.

Quá trình giải quyết sơ thẩm, nguyên đơn cho rằng đã thanh toán đủ tiền chuyển nhượng 238.000.000 đồng cho ông B, trong khi “Giấy sang nhượng đất ngày 07/12/2012” (BL11) và “Giấy nhận tiền sang nhượng đất ngày 26/9/2012” (BL28) chỉ thể hiện việc chuyển nhượng (mua bán) 3,5 sào đất có giá 180.000.000 đồng và bán 3m đất với giá 18.000.000 đồng (chưa trả) thì cũng chỉ có 198.000.000 đồng là mâu thuẫn nhưng chưa được làm rõ. Nguyên đơn không cung cấp được tài liệu, chứng cứ chứng minh giữa nguyên đơn và ông B giao kết HĐCN QSDĐ với giá 238.000.000 đồng, cũng không chứng minh được ông B nhận đủ 238.000.000 đồng nhưng vẫn nhận định ông B “*đã nhận đủ tiền của bà X 238.000.000 đồng*” là đánh giá chứng cứ không khách quan, làm ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của đương sự. Do đó, càng không có căn cứ để xác định thiệt hại chênh lệch giá do HĐCN vô hiệu và vấn đề này cấp phúc thẩm cũng không thể khắc phục.

Quá trình giải quyết sơ thẩm, bị đơn và những người con của bị đơn đều thống nhất cho rằng chỉ nghe ông B nói cho bà X thuê trang trại chứ không chuyển nhượng. Mục [1] bản án sơ thẩm cũng nhận định: “*ông B và bà X khi chuyển nhượng chỉ lập giấy sang nhượng đất viết tay ngày 07/12/2012 chỉ ông B ký, không có chữ ký của người nhận chuyển nhượng là bà X, không được công chứng theo đúng quy định*” và trước khi tòa án thụ lý thì ông B chết nên theo quy định tại Điều 6, Điều 91 BLTTDS thì nguyên đơn phải có nghĩa vụ chứng minh chữ viết, chữ ký trong hợp đồng này là của ông B mà HĐCN vô hiệu thì mới buộc những người đồng thừa kế của ông B thực hiện nghĩa vụ hoàn trả thay cho ông B nếu có yêu cầu. Tuy nhiên, tòa sơ thẩm không thực hiện là thu thập chứng cứ chưa đầy đủ.

Đồng thời, nguyên đơn không chứng minh được bà V cùng ông B chuyển nhượng cho bà X hoặc chứng minh được bà V biết và nhận được tiền chuyển nhượng từ bà X và mục [6] bản án sơ thẩm cũng “*khẳng định việc chuyển nhượng đất cho bà X chỉ một mình ông B thực hiện*”, phù hợp “giấy sang nhượng đất ngày 07/12/2012” (BL11) và lời trình bày của bị đơn V và các con của bị đơn rằng không biết ông B chuyển nhượng cho bà X, chỉ biết là ông B cho thuê. Do đó, nếu thực sự là HĐCN và hợp đồng này bị vô hiệu thì chỉ có thể buộc bà V và các con của ông B, bà V với tư cách người thừa kế quyền và nghĩa vụ của ông B để thực hiện nghĩa vụ (nếu yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận). Tuy nhiên, quá trình giải quyết sơ thẩm, nguyên đơn cũng không yêu cầu tòa án buộc những người thừa kế của ông B thực vụ nghĩa vụ hoàn trả, trong khi giao dịch với nguyên đơn

thì chỉ có ông B thực hiện và nhận tiền nhưng mục [11] bản án sơ thẩm lại cho rằng “*tài sản là của ông B và bà V*” nên buộc bà V mà không phải những người đồng thừa kế thực hiện nghĩa vụ bồi thường là có sai lầm nghiêm trọng trong nhận thức và áp dụng pháp luật. Không những vậy, mà tòa án còn tuyên buộc bị đơn thực hiện nghĩa vụ của người chết, mà lại còn buộc trả 100% là càng không đúng.

Nguyên đơn cho rằng mua đất, quản lý, sử dụng đất từ năm 2012 cho đến khi ông B chết (2017) thì xảy ra tranh chấp. Tuy nhiên, theo Biên bản xét tại chỗ (BL180-181) và biên bản đánh giá (BL187-188) thì trên QSDĐ này có 50 cây điều trong năm 2022, tức không phải do nguyên đơn trồng. Tuy nhiên, tòa sơ thẩm vẫn tính vào giá trị tăng lên để xác định thiệt hại và buộc bị đơn phải bồi thường là không phù hợp quy định của pháp luật.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

- Bị đơn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo;

- Đại diện Viện kiểm sát giữ nguyên kháng nghị và phát biểu quan điểm:

Về việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán và Hội đồng xét xử, kể từ khi thụ lý vụ án và tại phiên tòa, Thẩm phán và Hội đồng xét xử tuân thủ đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Về hướng giải quyết vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ theo quy định tại khoản 3 Điều 308, Điều 310 Bộ luật Tố tụng dân sự, chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của bị đơn bà Nông Thị V; chấp nhận kháng nghị, hủy Bản án sơ thẩm, giao hồ sơ vụ án về cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại theo thủ tục chung.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án và quan điểm của đại diện Viện kiểm sát đã được tranh tụng tại phiên tòa; xét kháng cáo của bị đơn bà Nông Thị V và Kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai, Hội đồng xét xử nhận định:

Về tố tụng:

[1] Đơn kháng cáo của bà Nông Thị V và Quyết định kháng nghị số 149/QĐ-VKS-DS của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai (sau đây viết tắt là: Kháng nghị) được thực hiện trong hạn, có nội dung và hình thức phù hợp với quy định tại các điều 271, 272, 273, 278, 279, 280 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 nên đủ điều kiện để xét xử theo thủ tục phúc thẩm.

[2] - Về quan hệ pháp luật của vụ án: Nguyên đơn bà Ngô Thị X khởi kiện cho rằng khi còn sống ông Hoàng Quỳnh B đã ký giấy đồng ý sang nhượng cho vợ chồng bà diện tích đất theo đo đạc thực tế là 4.641,5m². Để chứng minh cho yêu cầu khởi kiện, nguyên đơn cung cấp bản gốc Giấy sang nhượng lập ngày 07/12/2012 và Giấy biên nhận tiền lập ngày 26/9/2012 trong đó có ghi các nội dung biên nhận về việc nhận tiền giữa các bên. Cụ thể: tại “Giấy sang nhượng đất” ngày 07/12/2012, có nội dung: “*Ông Hoàng Quỳnh B ...có sang cho bà Ngô Thị Xuân V2 ao chuồng với diện tích 3 xào rười bằng số 3500 MV với giá tiền*

180.000.000 bằng chữ một trăm tám mươi triệu đồng chẵn nay trên đất có sẵn một căn nhà ở và 10 ô chuồng heo nay tôi có sang nhượng cho ông Lê Văn T1 và bà Ngô Thị Xuân V2 ao chuồng với diện tích 13.000m² bằng 1,3 ha trong đó có 100 và 10 ô chuồng heo của nhà và chuồng đầy đủ, có 1 giếng đào. Nay bà X cùng ông B đã thỏa thuận xong và chồng cọc 100.000.000 bằng chữ một trăm triệu đồng chẵn còn lại chờ khi sang tên trả hết. Giao kèo ai sai người đó phải bồi thường gấp đôi” (BL 202); tại “Giấy nhận tiền sang nhượng đất” lập ngày 26/9/2012 ông B có ghi: “Tôi tên Hoàng Quỳnh B nay tôi có sang nhượng cho ông Lê Văn T1 và bà Ngô Thị Xuân V2 ao chuồng với diện tích 13.000m² bằng 1,3 ha trong đó có 100 và 10 ô chuồng heo và 1 nhà ở có của ông Hoàng Quỳnh B đã nhận của bà Ngô Thị X số tiền 100.000.000đ trong đó ao chuồng nhà với giá tiền 180.000.000 bằng 3 sào rưỡi còn đất rẫy còn lại với giá 350.000.000 một ha, nay số QSDĐ ông Hoàng Quỳnh B đã đem thế chấp. Nay bà Ngô Thị X đã cầm 480 triệu để chuộc sổ về để làm giấy sang nhượng đất cho ông Lê Văn T1 và bà Ngô Thị X. Khi làm giấy sang nhượng ông Hoàng Quỳnh B và vợ cùng các con ông Hoàng Quỳnh B không làm khó gì thêm.... Ghi chú. Tôi B đã nhận với chị X số tiền là 100.000.000đ (một trăm triệu đồng chẵn). Còn 480.000.000đ chưa nhận khi nào xong sổ ra mới nhận số tiền trên” (BL 203, 204); sau nội dung trên là đoạn biên nhận: “Tôi Hoàng Quỳnh B đã nhận đủ số tiền bán vườn ao chuồng diện tích 3.500m² (ba sào rưỡi) số tiền là 180.000.000 và 18.000.000 tiền 3m dài 170m đường đi. Còn đoạn đường còn lại 2 gia đình đi chung. Không được lấy ra. Ngày 05/4/2013” (BL 204). Bà X đã nhận đất và sử dụng từ năm 2012 đến năm 2018. Do ông B đã chết nên bà X khởi kiện (BL 44) yêu cầu Tòa án công nhận hiệu lực của giấy sang nhượng đất giữa bà và ông B và yêu cầu được công nhận quyền sử dụng diện tích đất trên. Tuy nhiên, ông B chết trước khi nguyên đơn khởi kiện nên không thể thực hiện nghĩa vụ hoàn trả do HĐCN vô hiệu, việc thực hiện này phải do người nhận di sản của ông B thực hiện. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm đã xác định quan hệ pháp luật của vụ án là tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cũng là chưa phù hợp nên cần bổ sung quan hệ pháp luật này vào cho phù hợp.

[3] - Về xác định tư cách tham gia tố tụng của đương sự: xét thấy, ngày 08/01/2017 ông B chết, ngày 11/9/2020 bà X có Đơn khởi kiện, như vậy ông B chết trước thời điểm bà X khởi kiện, ông B chưa bao giờ là đương sự tham gia tố tụng trong vụ án. Do vậy, việc Tòa án cấp sơ thẩm xác định các con của ông B, bà V gồm các anh chị Hoàng Quỳnh D, Hoàng Quỳnh T và Hoàng Thị N là những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông B là không đúng mà phải xác định người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan trong vụ án. Nên, Kháng nghị về phần này là có căn cứ.

[4] - Đối với Kháng nghị cho rằng Tòa sơ thẩm cần thu thập chứng cứ chứng minh thời điểm ông B chuyển nhượng đất cho bà X thì ông B có đang thế chấp ngân hàng như lời bà X trình bày không, nếu có thì khi đó ông B đang thế chấp ngân hàng nào để vay tiền là thu thập chứng cứ chưa đầy đủ. Xét thấy, mặc dù ngoài lời trình bày bà X không cung cấp được chứng cứ nào chứng minh thời điểm hai bên sang nhượng thì ông B đang thế chấp tại ngân hàng nhưng căn cứ

vào những nội dung biên nhận mà ông B đã viết: “....hiện nay số QSDĐ ông Hoàng Quỳnh B đã đem thế chấp. Nay bà Ngô Thị X đã cầm 480 triệu để chuộc số về để làm giấy sang nhượng...ghi chú. Tôi B đã nhận với chị X số tiền là 100.000.000đ (một trăm triệu đồng chẵn). Còn 480.000.000đ chưa nhận khi nào xong số ra mới nhận số tiền trên” (BL 203) thì mặc dù trong biên nhận không nói rõ đất có đang thế chấp cho ngân hàng hay cho tổ chức, cá nhân nào nhưng hiện ông B đã chết và việc không thu thập chứng cứ chứng minh thời điểm này đất có phải đang được thế chấp cho ngân hàng hay không cũng không làm ảnh hưởng đến việc giải quyết vụ án. Tuy nhiên, dù không thu thập được nhưng bản án sơ thẩm vẫn khẳng định thời điểm này ông B đang thế chấp ngân hàng là không đúng với tình tiết khách quan của vụ án nên Tòa án cấp sơ thẩm cần rút kinh nghiệm.

[5] - Về áp dụng pháp luật: Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ được xác lập vào ngày 07/12/2012, thời điểm Bộ luật dân sự năm 2005 đang có hiệu lực nhưng Bản án sơ thẩm lại áp dụng quy định Bộ luật dân sự năm 2015 để giải quyết là không phù hợp nên Kháng nghị về nội dung này là có căn cứ.

Về nội dung tranh chấp:

[6] Xét yêu cầu của nguyên đơn về yêu cầu được công nhận Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ lập ngày 07/12/2012: xét, mặc dù bà V và các con cho rằng bà V cùng các con không chuyển nhượng đất cho vợ chồng bà X và không biết việc chuyển nhượng đất giữa ông B và bà X ông T1 nhưng tại Biên bản hòa giải tại UBND xã Đ vào ngày 14/10/2020 bà V trình bày: “*Khi ông Hoàng Quỳnh B còn sống có bán đất cho bà X nhưng lúc đó tôi đi Bắc (tỉnh Cao Bằng)*” (BL 07); bên cạnh đó, trong suốt thời gian bà X sử dụng đất từ năm 2012 đến năm 2018 thì gia đình bà V vẫn sinh sống tại khu vực đất tranh chấp, phần đất tranh chấp nằm ở ngay phía sau giáp ranh căn nhà bà V ở, thời điểm này gia đình bà V đều biết và chứng kiến việc sử dụng đất của bà X; mặt khác, các anh T, D, V1 cũng là những người đều ký xác nhận tại Giấy nhận tiền sang nhượng lập ngày 26/9/2012. Nên, có cơ sở xác định việc ông B khi còn sống có thỏa thuận chuyển nhượng đất cho vợ chồng bà X như bà X trình bày là có thật. Bà V và các con cho rằng chỉ nghe ông B nói là cho bà X thuê đất nên để bà X sử dụng nhưng lại không chứng minh được việc mình ký xác nhận nhận tiền trong giấy biên nhận tiền sang nhượng đất là tiền thuê chứ không phải tiền chuyển nhượng cũng như không chứng minh được có việc cho thuê đất (như việc thu tiền thuê đất, không biết giá cho thuê, thời hạn cho thuê ...) nên có cơ sở khẳng định ông B đã chuyển nhượng diện tích đất tranh chấp cho bà X, bà V và các con đều biết việc chuyển nhượng này.

[7] Tuy nhiên, xét việc chuyển nhượng các bên chỉ lập bằng giấy tay, trong đó chỉ ghi chung chung diện tích chuyển nhượng là 3.500m² đất và con đường đi 3m x 170m mà không lập thành văn bản có công chứng, chứng thực của cơ quan có thẩm quyền cũng như không ghi rõ vị trí tứ cận, vị trí tọa lạc, đất thuộc thửa nào, tờ bản đồ số mấy, đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng hay chưa, không trích lục bản đồ địa chính; đất được cấp cho hộ gia đình nhưng trong hợp

đồng không được đầy đủ các thành viên của hộ gia đình trong đó có bà V là đồng sở hữu tài sản ký xác nhận nên hợp đồng này là trái quy định tại các điều 109, 689 Bộ luật dân sự năm 2005 quy định, thuộc trường hợp vô hiệu cả về nội dung và hình thức ngay từ thời điểm giao kết. Việc Tòa án cấp sơ thẩm tuyên Giấy sang nhượng đất lập ngày 07/12/2012 giữa bà X và ông B vô hiệu là có căn cứ. Yêu cầu công nhận hiệu lực của giấy sang nhượng đất viết tay ngày 07/12/2012 giữa bà X và ông B, yêu cầu được công nhận quyền sử dụng diện tích đất tranh chấp của bà X không được chấp nhận.

[8] Tuy nhiên, phía nguyên đơn không chứng minh được ngoài nội dung vào ngày 05/4/2013 ông B xác nhận *“đã nhận đủ số tiền bán vườn ao chuồng diện tích 3.500m² (Ba sào rưỡi) số tiền 180.000.000 đồng và 18.000.000 đồng 3m dài 170m đường đi”* thì ông B còn nhận thêm của bà X khoản tiền nào khác nên chỉ có cơ sở xác định ông B nhận của bà X tổng cộng 198.000.000 đồng chứ không phải 238.000.000 đồng như lời bà X trình bày. Việc Tòa án cấp sơ thẩm xác định ông B đã nhận của bà X 238.000.000 đồng chỉ dựa trên lời trình bày của bà X là không có căn cứ.

[9] Theo quy định tại Điều 137 Bộ luật dân sự 2005 thì:

“1. Giao dịch dân sự vô hiệu không làm phát sinh, thay đổi, chấm dứt quyền, nghĩa vụ dân sự của các bên kể từ thời điểm xác lập.

2. Khi giao dịch dân sự vô hiệu thì các bên khôi phục lại tình trạng ban đầu, hoàn trả cho nhau những gì đã nhận... Bên có lỗi gây thiệt hại phải bồi thường”.

[10] Xét, khi giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu, Tòa án cấp sơ thẩm có sai sót. Cụ thể: theo Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 07/8/2025 (BL180-181) và Biên bản định giá ngày 09/9/2025 (BL187-188) thì 4.641,5m² có trị giá 928.300.000 đồng; trên đất tranh chấp có các tài sản: 02 cây dầu trồng năm 2010 trị giá 2.880.000 đồng, 02 cây điều trồng năm 2010 Tòa án cấp sơ thẩm thiếu sót không định giá nhưng tại Tòa án cấp sơ thẩm các đương sự tự thỏa thuận có trị giá 1.000.000 đồng (500.000 đồng/cây); 05 cây điều trồng 2012 có trị giá 3.500.000 đồng; 50 cây điều trồng 2022 trị giá 30.000.000 đồng; 01 nhà cấp 4 không tô chất diện tích 63m² xây năm 2012 trị giá 100.800.000 đồng; 01 nhà xưởng xây năm 2012 diện tích 174m² trị giá 191.400.000 đồng, giếng đào và giếng khoan (giếng các bên không yêu cầu định giá). Trong khi, nguyên đơn cho rằng sau khi nhận đất nguyên đơn bà X đã xây thêm chuồng heo, làm lại nhà, trồng cây, đào giếng, kéo điện với tổng số tiền 460.000.000 đồng nhưng Tòa án cấp sơ thẩm không xác minh làm rõ có việc bà X tạo dựng những tài sản như bà trình bày không. Đồng thời, trên đất cũng có 50 cây điều nhưng Tòa án cấp sơ thẩm lại tính trị giá 50 cây điều này vào tổng giá trị tăng lên để xác định thiệt hại, làm cơ sở buộc bị đơn phải bồi thường là không phù hợp. Tuy nhiên, xét do nguyên đơn không kháng cáo đề yêu cầu xem xét quyền lợi đối với những tài sản mà nguyên đơn cho rằng mình đã đầu tư thêm gồm: chi phí kéo điện, làm nhà ở, nhà xưởng, đào thêm giếng nên Hội đồng xét xử không xem xét lại đối với những tài sản này. Song, đối với 50 cây điều do bị đơn bà V trồng năm 2022 thì cần trừ

trị giá ra, không tính vào trị giá tài sản để tính thiệt hại. Do đó, trị giá tài sản tranh chấp là phần đất và tài sản trên đất sau khi trừ trị giá 50 cây điều trồng năm 2022 là: 928.300.000 đồng + 2.880.000 đồng + 1.000.000 đồng + 3.500.000 đồng + 100.800.000 đồng + 191.400.000 đồng = 1.227.580.000 đồng.

[11] Giá trị thiệt hại của tài sản tranh chấp (sau khi trừ trị giá tài sản tăng lên cho giá trị chuyển nhượng) như sau: 1.227.580.000 đồng - 198.000.000 đồng = 1.029.580.000 đồng.

[12] Xét về lỗi: xét thấy, cả ông B và bà X khi chuyển nhượng đều biết đất của hộ gia đình ông B nhưng lại không thực hiện đúng và đầy đủ quy định của pháp luật về giao kết hợp đồng, nhưng sau khi chuyển nhượng gia đình ông B đã không hợp tác tiếp tục thực hiện hợp đồng nên gia đình ông B có lỗi nhiều hơn. Tòa án cấp sơ thẩm xác định ông B có lỗi nhiều hơn tương ứng với 70% thiệt hại, bà X có lỗi ít hơn tương ứng với 30% thiệt hại là phù hợp nên cần giữ nguyên Bản án sơ thẩm về phần này.

[13] Do bà V hiện là người đang quản lý, sử dụng đất nên không buộc bà X phải nghĩa vụ trả đất cho bà V. Hiện nay toàn bộ diện tích đất tranh chấp sau khi ông B chết đã được gia đình bà V làm thủ tục phân chia di sản thừa kế, trong đó thành viên hộ gia đình đã đồng ý tặng cho bà V toàn bộ di sản của ông B để lại, đến ngày 03/6/2021 bà V được điều chỉnh biến động sang tên trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà và tài sản khác gắn liền với đất số BD838064, số vào sổ cấp giấy (CH) 0014961 mà UBND huyện Đ đã cấp cho ông Hoàng Quỳnh B, bà Nông Thị V vào ngày 31/7/2012 (BL108). Vì vậy, bà V với tư cách người nhận thừa kế di sản phải có nghĩa vụ hoàn trả cho bà X số tiền 198.000.000 đồng, bà X phải tự chịu 30% thiệt hại tương ứng với số tiền 1.029.580.000 đồng x 30% = 308.874.000 đồng và bà V có nghĩa vụ phải bồi thường cho bà X 70% thiệt hại tương ứng với số tiền 720.706.000 đồng. Tổng số tiền bà V phải thanh toán cho bà X là 198.000.000 đồng + 720.706.000 đồng = 918.706.000 đồng. Tòa án cấp sơ thẩm buộc bà V phải hoàn trả cho bà X 238.000.000 đồng và phải bồi thường cho bà X số tiền 712.985.000 đồng là chưa chính xác.

[14] Từ những phân tích trên, thấy rằng kháng cáo của bà V và Kháng nghị của Viện kiểm sát được chấp nhận một phần.

[15] Chi phí tố tụng: Chi phí đo đạc, thẩm định và định giá tài sản nguyên đơn tự nguyện chịu.

[16] Án phí dân sự sơ thẩm: Căn cứ Nghị quyết 326/2016/NQ-UBNVQH14 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, đương sự phải chịu theo quy định. Tuy nhiên do nguyên đơn bà X, và bị đơn bà V là người cao tuổi và có yêu cầu được miễn nên được miễn.

[17] Án phí dân sự phúc thẩm: do kháng cáo được chấp nhận một phần nên bà V không phải chịu.

[18] Quan điểm và đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai tại phiên tòa được chấp nhận một phần.

[19] 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 2 Điều 308, Điều 309 của Bộ luật tố tụng dân sự;

Chấp nhận một phần kháng cáo của bị đơn bà Nông Thị V;

Chấp nhận một phần Quyết định kháng nghị số 149/QĐ-VKS-DS ngày 23/10/2025 của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai.

Sửa một phần Bản án số dân sự sơ thẩm số 64/2025/DS-ST ngày 23 tháng 9 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực 9 - Đồng Nai.

Căn cứ khoản 3 Điều 26; Điều 147, 217 của Bộ luật tố tụng dân sự; các điều 122, 124, 127, 134, 137, 234, 389, 697, 698 Bộ luật dân sự năm 2005; Điều 188 Luật đất đai năm 2013; các điều 26, 29 của Nghị quyết số 326/2016/NQ-UBNVQH14 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,

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Ngô Thị X đối với yêu cầu được công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (thông qua Giấy sang nhượng đất viết tay 07/12/2012) giữa ông Hoàng Quỳnh B với bà Ngô Thị X có hiệu lực pháp luật và yêu cầu được công nhận quyền sử dụng diện tích đất 4.641,5m² cùng tài sản trên đất là của bà Ngô Thị X.

Tuyên bố Giấy sang nhượng đất viết tay ngày 17/12/012 giữa ông Hoàng Quỳnh B với bà Ngô Thị X vô hiệu.

Buộc bà Nông Thị V phải trả lại cho bà Ngô Thị X số tiền ông Hoàng Quỳnh B đã nhận 198.000.000 (Một trăm chín mươi tám triệu) đồng.

Buộc bà Nông Thị V phải bồi thường cho bà X số tiền 720.706.000 (bảy trăm hai mươi triệu bảy trăm linh sáu nghìn) đồng.

Tổng cộng bà Nông Thị V phải trả lại và bồi thường cho bà Ngô Thị X tổng số tiền 918.706.000 (chín trăm mười tám triệu bảy trăm linh sáu nghìn) đồng trong phạm vi di sản do ông Hoàng Quỳnh B để lại.

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án, bên phải thi hành án chậm thi hành án thì ngoài số tiền phải trả còn phải chịu tiền lãi trên số tiền chậm thi hành theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015 tương ứng với số tiền và thời gian chậm thi hành án.

Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật thi hành án dân sự thì người được thi hành án, 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, 9 Luật thi hành án dân sự, thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật thi hành dân sự.

Đình chỉ yêu cầu giải quyết đường dây điện do nguyên đơn tự nguyện rút yêu cầu.

Chi phí tố tụng: Chi phí đo đạc, xác minh, thẩm định và định giá tài sản nguyên đơn bà Xuân C1, nguyên đơn đã thực hiện xong.

Án phí dân sự sơ thẩm: Căn cứ điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị quyết 326/2016/NQ-UBNVQH14 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, nguyên đơn bà X, bị đơn bà V là người cao tuổi và có yêu cầu được miễn nên được miễn án phí.

Án phí dân sự phúc thẩm: Bà V không phải chịu.

Các phần quyết định 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.

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

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Đồng Nai;
- TAND khu vực 9 - Đồng Nai;
- Phòng THADS khu vực 9- Đồng Nai;
- Các đương sự;
- Lưu: hồ sơ vụ án, Tổ HCTP, Tòa DS.

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

Đinh Thị Quý Chi