

Bản án số: **279/2026/DS-PT**

Ngày **16/4/2026**

V/v “*Tranh chấp hợp đồng chuyển
nhượng quyền sử dụng đất và hợp
đồng vay 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: Bà Đinh Thị Kiều Lương

Các Thẩm phán:

Bà Bùi Lan Hương

Bà Võ Thị Thanh Phương

- **Thư ký phiên tòa:** Bà Phan Thị Ngân – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai.

- **Đại diện Viện sát nhân dân tỉnh Đồng Nai tham gia phiên tòa:** Bà Đặng Hoàng Oanh - Kiểm sát viên.

Ngày 16 tháng 04 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 15/2026/TLPT-DS ngày 16 tháng 01 năm 2026 về việc: “Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” và “Tranh chấp đòi lại tài sản là quyền sử dụng đất”. Do Bản án dân sự sơ thẩm số 03/2025/DSST ngày 15/4/2025 Tòa án nhân dân khu vực 7-Đồng Nai bị kháng cáo; theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 186/20256QĐ-PT ngày 03 tháng 3 năm 2026; giữa các đương sự.

- **Nguyên đơn:** Bà Nguyễn Thị Thu H, sinh năm 1977 và ông Đoàn Tấn V, sinh năm 1978.

Địa chỉ: Số K đường H, phường H, thành phố T, tỉnh Bình Dương.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Ông Nguyễn Ngọc P, sinh năm 1981 (Thệp hợp đồng ủy quyền ngày 16/7/2022), có mặt.

Địa chỉ: Số B, khu A, ấp A, xã G, huyện Đ, tỉnh Đồng Nai (có mặt).

- **Đồng bị đơn:**

1. Ông Lê Văn Ú, sinh năm 1972 (có mặt)

2. Bà Nguyễn Thị Ngọc H1, sinh năm 1973. Bà H1 có văn bản ủy quyền cho ông Ú làm người đại diện (văn bản ủy quyền ký ngày 14/4/2025)

Địa chỉ: Ấp H, xã N, huyện Đ, tỉnh Đồng Nai (nay xã Đ, tỉnh Đồng).

Người đại diện theo ủy quyền của ông Ú là ông Nguyễn Tấn M, sinh năm 1976. Địa chỉ: Tổ E, ấp T, xã A, tỉnh Đồng Nai (theo hợp đồng ủy quyền ngày 18/6/2025)

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

1. Ông Trần Duy H2, sinh năm 1952 (có mặt).

2. Bà Phạm Thị L, sinh năm 1968 (vắng mặt).

Địa chỉ: Ấp H, xã N, huyện Đ, tỉnh Đồng Nai (nay xã Đ, tỉnh Đồng).

Người đại diện theo ủy quyền của bà L là ông Nguyễn Tấn M, sinh năm 1976. Địa chỉ: Tổ E, ấp T, xã A, tỉnh Đồng Nai (theo hợp đồng ủy quyền ngày 18/6/2025)

3. Chị Lê Thị C, sinh năm 1984 (vắng mặt)

4. Anh Nguyễn Văn L1, sinh năm 1980 (vắng mặt)

Địa chỉ: Ấp H, xã N, huyện Đ, tỉnh Đồng Nai (nay xã Đ, tỉnh Đồng).

NỘI DUNG VỤ ÁN

- *Theo đơn khởi kiện, bản tự khai, biên bản ghi lời khai và tại phiên tòa, nguyên đơn và người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày:*

Vào năm 2021, vợ chồng ông bà có nhận chuyển nhượng thửa đất số 486, tờ bản đồ số 14, xã N, diện tích là 6.153.0m² từ bà Lê Thị C và ông Nguyễn Văn L1. Sau khi chuyển nhượng, ông bà đã thực hiện các thủ tục chuyển nhượng và được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DC 339595, ngày 23/06/2021.

Trong quá trình chuyển nhượng, do dịch C, nên ông bà chỉ nhìn đất một lần. Sau khi hết dịch ông bà tiến hành dọn dẹp cắt cây, xây hàng rào thì mới phát hiện có 01 căn chòi bằng gỗ diện tích khoảng 3mx4m trên đất do vợ chồng ông Lê Văn Ú quản lý sử dụng. Quá trình tranh chấp, ông Ú, bà H1 cung cấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ghi ngày 30/4/2010 giữa vợ chồng ông Ú, bà H1 và vợ chồng ông Trần Duy H2, bà Phạm Thị L đối với một phần thửa 486 tờ bản đồ 14 xã N.

Hiện nay vợ chồng ông Ú đã xây hàng rào chiếm một phần thửa đất của ông bà với diện tích là khoảng 440,7m². Ông bà yêu cầu:

- Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo giấy sang nhượng đất đề ngày 30/4/2010 đối với diện tích đất 10mx30m, thuộc một phần thửa đất số 486, tờ bản đồ số 14, xã N, loại đất trồng cây lâu năm, giữa với ông Trần Duy H2 và bà Phạm Thị L với ông Lê Văn Ú và bà Nguyễn Thị Ngọc H1.

- Buộc ông Lê Văn Ú và bà Nguyễn Thị Ngọc H1 hoàn trả lại diện tích đất 440,7m² thuộc một phần thửa đất số 486, tờ bản đồ số 14, xã N theo Trích lục đo vẽ hiện trạng thửa đất số 193/2024 ngày 20/4/2024.

Đối với 01 căn chòi bằng gỗ, diện tích khoảng 3mx4m, hàng rào bằng lưới B40, diện tích 12m² trên thửa đất thì ông bà yêu cầu vợ chồng ông Ú phải tháo dỡ căn chòi và hàng rào lưới B40 như trên, ông bà đồng ý hỗ trợ giá trị căn chòi và hàng rào lưới B40 là 12.000.000 đồng cho ông Ú và bà H1.

Theo đơn khởi kiện, bản tự khai, biên bản ghi lời khai và tại phiên tòa, đồng bị đơn do ông Lê Văn Ú đại diện theo ủy quyền trình bày:

Năm 2010, vợ chồng ông có nhận chuyển nhượng một phần diện tích đất của vợ chồng ông Trần Duy H2 - bà Phạm Thị L, với chiều ngang 10m chiều dài 30m tổng diện tích là 300m² (bằng giấy tay có mặt ông Đào Văn P1 làm chứng), diện tích đất vợ chồng ông mua nằm trong thửa đất số 486, tờ bản đồ số 14 xã N. Năm 2012, vợ chồng ông H2 - bà L đã chuyển nhượng cho vợ chồng bà Lê Thị C và ông Nguyễn Văn L1 có mặt ông chứng kiến và ký làm chứng và được vợ chồng anh H2 chị L chỉ rõ ranh giới đất đã bán cho vợ chồng ông, sau đó có tiến hành rào chắn ranh giới bằng lưới B40 phân chia ranh giới sử dụng đất.

Diện tích đất trên do vợ chồng ông nhận chuyển nhượng hợp pháp, có giấy sang nhượng đất, có người làm chứng. Do đó, đối với yêu cầu của nguyên đơn thì ông không đồng ý, yêu cầu Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trần Duy H2 và bà Phạm Thị L trình bày: Trước năm 2010, gia đình ông có sử dụng một mảnh đất có diện tích khoảng 11.000m², đã được cấp Giấy Chứng nhận quyền sử dụng đất năm 2010.

Vợ chồng ông có chuyển nhượng cho vợ chồng ông Lê Văn Ú một phần đất để ông Ú làm nhà ở, phần diện tích đất ông chuyển nhượng cho ông Ú có kích thước là: Chiều ngang là 10m, chiều dài khoảng 35m. Phía đông giáp đường lộ tự mở, phía tây giáp bờ ao đất nhà ông, phía nam giáp đất nhà ông, phía bắc giáp đất ông Hoàng Văn N. Đến năm 2012, ông bán cho bà C một phần của diện tích đất còn lại nêu trên với diện tích là 6.153m². Khi chuyển nhượng đất cho bà C, ông đã chỉ dẫn ranh giới đất.

Từ năm 2012 đến năm 2021, bà C đã sử dụng diện tích đất nêu trên và không xảy ra bất cứ sự tranh chấp khiếu nại gì khác. Đến năm 2021, vợ chồng bà C chuyển nhượng diện tích đất trên cho người khác, dẫn đến phát sinh tranh chấp. Ông không có yêu cầu khởi kiện độc lập trong vụ án.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Lê Thị C và ông Nguyễn Văn L1 trình bày:

Vào năm 2012 ông bà có nhận chuyển nhượng khoảng hơn 6.000m² đất ở ấp H, xã N của ông Trần Duy H2 và bà Phạm Thị L. Hai bên có lập giấy sang nhượng đề ngày 01.5.2012 với nội dung: ông H2, bà L bán cho ông bà khoảng hơn 6.000m² với giá 287.000.000 đồng, ông bà đưa trước 80.000.000 đồng, số tiền còn lại 207.000.000 đồng thì khi ông H2 giao sổ đỏ thì ông bà giao tiếp. Giấy sang nhượng này do ông H2 viết và có bà C, ông H2, bà L và người làm chứng là bà Nguyễn Thị Kim L2, Lê Văn Ú ký vào. Đến ngày 03/8/2012, ông bà đưa tiếp cho vợ chồng ông H2 90.000.000 đồng. Số tiền còn lại 117.000.000 đồng, ông bà đã thanh toán số tiền còn lại vào ngày 18/12/2012 khi lấy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BE 281830 ngày 28/11/2012. Khi nhận chuyển nhượng đất thì ông H2 nói đất đã có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng đã thế chấp cho Ngân hàng và ông H2 chịu trách nhiệm làm giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông bà. Khi mua đất ông H2 có chỉ dẫn khu đất là đất trống, không có nhà ở hay công trình xây dựng nào và cũng không nói là đã bán một phần đất cho ông Ú. Sau khi mua đất thì ông bà cũng để đó, không có canh tác gì vì ông bà đi làm ăn xa.

Đến năm 2021, ông bà đã chuyển nhượng thửa đất số 486, tờ bản đồ số 14, xã N, diện tích là 6153.0m² cho bà Nguyễn Thị Thu H. Khi ông bà bán cho bà H thì bà H có xuống xem đất sơ qua một lần vì sau đó dịch Covid bùng phát nên không xuống được. Lúc đó ông bà chỉ cho bà H khu đất như ông H2 chỉ dẫn cho ông bà. Hai bên có lập hợp đồng chuyển nhượng và có công chứng theo quy định của pháp luật. Việc chuyển nhượng đã hoàn thành, bà H đã giao đủ tiền và ông bà đã giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà H. Sau đó bà H đã được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DC 339595, ngày 23/06/2021.

Khi ông bà mua đất của ông H2 thì ông H2 có chỉ dẫn khu bán cho ông bà là đất trống, không có nhà ở hay công trình xây dựng. Ông bà cũng không nghe ông Ú nói là ông Ú có mua đất của ông H2 và làm giấy sang nhượng thì chính ông Lê Văn Ú (bị đơn) có ký vào giấy nhượng với tư cách là người làm chứng. Ông H2 cũng không nói là có bán phần đất cho ông Ú. Do bận công việc nên ông bà xin Tòa án giải quyết vắng mặt ông bà.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 03/2026/DSST ngày 15/4/2026 của Tòa án nhân dân huyện Định Quán đã tuyên chấp nhận yêu cầu khởi kiện của đồng nguyên đơn bà Nguyễn Thị Thu H, ông Đoàn Tấn V.

1. Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 30/4/2010 giữa ông Trần Duy H2, bà Phạm Thị L và ông Lê Văn Ú, bà Nguyễn Thị Ngọc H1

đôi với diện tích đất 291,1m² có mốc tọa độ giới hạn (10, 22, 21, 13, 12, 11) thuộc thửa 486, tờ bản đồ số 14, xã N.

2. Buộc ông Lê Văn Ú, bà Nguyễn Thị Ngọc H1 hoàn trả diện tích đất 291,1m² có mốc tọa độ giới hạn (10, 22, 21, 13, 12, 11) thuộc thửa 486, tờ bản đồ số 14, xã N cho bà Nguyễn Thị Thu H -ông Đoàn Tấn V.

Bà Nguyễn Thị Thu H, ông Đoàn Tấn V có trách nhiệm thanh toán cho ông Lê Văn Ú, bà Nguyễn Thị Ngọc H1 số tiền 71.363.100 đồng (bảy mươi một triệu, ba trăm sáu mươi ba ngàn, một trăm đồng).

Bà Nguyễn Thị Thu H,

ông Đoàn Tấn V được quyền quản lý, sử dụng, định đoạt toàn bộ công trình, vật kiến trúc xây dựng kiên cố (nhà ở, giếng khoan, hàng rào) và cây trồng (02 cây vạn tuế, 08 cây giá ty).

Ngày 20/5/2025, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Trần Duy H2, bà Phạm Thị L có đơn kháng cáo đề nghị hủy bản án sơ thẩm.

- Quan điểm và đề nghị của đại diện Viện kiểm sát tại phiên tòa:

Về việc tuân theo pháp luật tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán, Hội đồng xét xử: Thẩm phán và Hội đồng xét xử đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Về việc chấp hành pháp luật của người tham gia tố tụng: Nguyên đơn, bị đơn thực hiện đúng quyền và nghĩa vụ quy định tại Điều 70, 72 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về xác định tư cách đương sự, quan hệ pháp luật, thời hạn xét xử, thu thập thu thập chứng cứ, tổng đạt văn bản tố tụng, giao hồ sơ cho Viện kiểm sát nghiên cứu đúng theo quy định của pháp luật.

Về đường lối giải quyết vụ án: quá trình nghiên cứu hồ sơ và quan điểm diễn biến tại phiên tòa, xét thấy Tòa án cấp sơ thẩm xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có căn cứ đúng pháp luật, với lý do chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bởi lẽ; Giấy sang nhượng đất ngày 30/4/2010 của bị đơn ông Lê Văn Ú và bà Nguyễn Thị Ngọc H1 thể hiện việc ông Trần Duy H2, bà Phạm Thị L đã bán cho ông Ú, bà H1 diện tích đất khoảng 300m² với giá 20.000.000 đồng (Hai mươi triệu đồng). Tại Quyết định số 68/2009/QĐ-UBND ngày 28/9/2009 của UBND tỉnh Đ về việc quy định diện tích tối thiểu được phép tách thửa đối với từng loại đất trên địa bàn tỉnh Đồng Nai thì tại điểm b khoản 1 Điều 4 thì vào thời điểm đó đối với đất loại đất nông nghiệp diện tích tối thiểu được phép tách thửa bằng hoặc lớn hơn năm trăm mét vuông (500m²) trong khi đó diện tích bị đơn ông Ú, bà H1 mua chỉ có khoảng 291.1m² nên không đủ diện tích để tách thửa chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo quy định. Do vậy, việc

chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa hai bên ông Ú, bà H1 và ông H2, bà L cũng không thể ký kết Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo Điều 689 Bộ luật dân sự năm 2005, điểm b, khoản 1, Điều 127 Luật Đất đai năm 2003.

Việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất của bà Nguyễn Thị Thu H, ông Đoàn Tấn V và bà Lê Thị C, ông Nguyễn Văn L1 là đúng theo quy định của pháp luật tại khoản 1, Điều 168 và điểm a khoản 1, Điều 188 Luật Đất đai năm 2013. Việc chuyển nhượng giữa nguyên đơn bà Nguyễn Thị Thu H, ông Đoàn Tấn V và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Lê Thị C, ông Nguyễn Văn L1 được lập thành Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất có công chứng số 5815, quyển số 06/2021/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 23/6/2021 đáp ứng đầy đủ quy định theo điểm a khoản 3 Điều 167 Luật Đất đai năm 2013.

Do việc chuyển nhượng đất giữa vợ chồng bà C và vợ chồng bà H đảm bảo theo quy định pháp luật nên quyền sử dụng đất của vợ chồng bà H đã được xác lập bằng giấy CNQSDĐ do cơ quan có thẩm quyền cấp. Bị đơn không có căn cứ xác lập quyền sử dụng hợp pháp đối với diện tích 291,1m² và bị đơn xây dựng nhà trên diện tích đất nông nghiệp chưa xin phép nên yêu cầu đòi đất của nguyên đơn có cơ sở.

Từ những phân tích trên, xét thấy ông H2, bà L không cung cấp được chứng cứ nào mới chứng minh cho kháng cáo của mình nên không có cơ sở chấp nhận.

Giành quyền cho ông Lê Văn Ú, bà Nguyễn Thị Ngọc H1 và ông Trần Duy H2, bà Phạm Thị L đối với việc giải quyết hậu quả của hợp đồng chuyển nhượng là giấy chuyển nhượng ngày 30/4/2010 vô hiệu khi có tranh chấp.

Bởi các lẽ trên,

Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai đề nghị HĐXX: Áp dụng khoản 1, điều 308 BLTTDS, không chấp nhận kháng cáo của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Trần Duy H2, bà Phạm Thị L, giữ nguyên bản án sơ thẩm số 03/2025/DS-ST ngày 15/4/2025 của TAND huyện Định Quán (nay là TAND Khu vực 7 - Đồng Nai).

**III. YÊU CẦU KIẾN NGHỊ KHẮC PHỤC VI PHẠM: không có
NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về thủ tục tố tụng:

Đơn kháng cáo của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan, làm hạn luật định, đã nộp tạm ứng án phí phúc thẩm đầy đủ Căn cứ khoản 1 Điều 273, Bộ luật Tố tụng dân sự thì kháng cáo, kháng nghị được xem xét theo thủ tục phúc thẩm.

Tại phiên tòa bị đơn và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án có đơn xin vắng mặt. Căn cứ Điều 227, 228 của Bộ Luật tố tụng dân sự, Tòa án vẫn tiến hành xét xử vắng mặt các đương sự trên theo quy định của pháp luật.

[2] Về nội dung: Xét yêu cầu kháng cáo của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:

Trên cơ sở các tài liệu chứng cứ có tại hồ sơ vụ án có đủ cơ sở xác định nguồn gốc diện tích đất tranh chấp giữa các đương sự ban đầu của ông Trần Duy H2, bà Phạm Thị L sau đó đã được ông H2, bà L tách thửa chuyển nhượng một phần cho bà Lê Thị C theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất công chứng số 1508, quyền số 02TP/CC- SCC/HĐGD ngày 23/10/2012. Thời điểm 01/5/2012 ông Trần Duy H2, bà Phạm Thị L lập giấy nhận sang nhượng đất ngày cho bà C thì ông Lê Văn Ú là người làm chứng và ký tên bên người làm chứng trong giấy mua bán, điều này đủ cơ sở xác định ông Lê Văn Ú biết được diện tích đất bà C mua của ông H2 bà L, việc này đã được chính bị đơn ông Ú thừa nhận trong quá trình giải quyết vụ án nhưng ông Ú không ngăn cản việc chuyển nhượng diện tích đất trên khi ông H2 và bà L bán cho bà C.

Sau khi bà C đã đi đăng ký biến động và được UBND huyện Đ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BE 281830 đối với thửa đất số 486, tờ bản đồ số 14 tọa lạc tại ấp H, xã N, huyện Đ có diện tích 6153m². Vì vậy, việc chuyển nhượng đất giữa ông H2, bà L và bà C cũng đáp ứng đầy đủ theo quy định của pháp luật.

Đối với việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất của nguyên đơn bà Nguyễn Thị Thu H, ông Đoàn Tấn V và bà Lê Thị C, ông Nguyễn Văn L1 là đúng theo quy định của pháp luật. Bởi lẽ trước khi chuyển nhượng đất thì diện tích thửa đất số 486, tờ bản đồ số 14 tọa lạc tại ấp H, xã N, huyện Đ đã được UBND huyện Đ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BE 281830 ngày 28/11/2012 cho bà Lê Thị C nên bà C hoàn toàn có quyền chuyển nhượng đất theo khoản 1, Điều 168 và điểm a khoản 1, Điều 188 Luật Đất đai năm 2013. Việc chuyển nhượng giữa nguyên đơn bà Nguyễn Thị Thu H, ông Đoàn Tấn V và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Lê Thị C, ông Nguyễn Văn L1 được lập thành Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất có công chứng số 5815, quyền số 06/2021/TP/CC-SCC/HĐGD ngày

23/6/2021 đáp ứng đầy đủ quy định theo điểm a khoản 3 Điều 167 Luật Đất đai năm 2013.

Đối với Giấy sang nhượng đất ngày 30/4/2010 của bị đơn ông Lê Văn Ú và bà Nguyễn Thị Ngọc H1 cũng cấp có thể hiện việc ông Trần Duy H2, bà Phạm Thị L đã bán cho ông Ú, bà H1 diện tích đất khoảng 300m² với giá 20.000.000 đồng (Hai mươi triệu đồng). Căn cứ theo Quyết định số 68/2009/QĐ-UBND ngày 28/9/2009 của UBND tỉnh Đ về việc quy định diện tích tối thiểu được phép tách thửa đối với từng loại đất trên địa bàn tỉnh Đồng Nai thì tại điểm b khoản 1 Điều 4 của Quyết định thì vào thời điểm đó đối với đất loại đất nông nghiệp diện tích tối thiểu được phép tách thửa bằng hoặc lớn hơn năm trăm mét vuông (500m²) trong khi đó diện tích bị đơn ông Ú, bà H1 mua chỉ có khoảng 291.1m² nên không đủ diện tích để tách thửa chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo quy định, việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa hai bên ông Ú, bà H1 và ông H2, bà L cũng không thể ký kết Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo Điều 689 Bộ luật dân sự năm 2005, điểm b, khoản 1, Điều 127 Luật Đất đai năm 2003. Vì vậy, Tòa án cấp sơ thẩm huỷ Giấy sang nhượng đất ngày 30/4/2010 giữa ông H2, bà L và ông Ú, bà H1. Buộc bị đơn ông Ú, bà H1 phải trả lại diện tích đất đang sử dụng cho bà H, ông V là đúng quy định.

Các tài sản trên đất: Thửa đất tranh chấp có các công trình như nhà ở, giếng khoan, hàng rào và một số cây trồng trên đất do bị đơn ông Lê Văn Ú tiến hành xây dựng và ở luôn trên đó nên Tòa án cấp sơ thẩm xem xét về công sức tôn tạo, trông coi diện tích thửa làm tăng giá trị của thửa đất theo chứng thư thẩm định giá số 010307/CT-TTA.TĐG ngày 03/7/2023 của Công ty cổ phần T là: 71.363.100 đồng, phía nguyên đơn bà H, ông V phải có trách nhiệm trả lại cho bị đơn ông Ú, bà H1 số tiền trên là phù hợp quy định.

Như vậy Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị Thu H, ông Đoàn Tấn V đối với việc huỷ việc chuyển nhượng đất theo Giấy sang nhượng đề ngày 30/4/2010, buộc bị đơn ông Lê Văn Ú và bà Nguyễn Thị Ngọc H1 phải trả lại diện tích đất đang sử dụng thuộc một phần thửa đất số 486, tờ bản đồ số 14 tọa lạc tại xã N, huyện Đ cho bà Nguyễn Thị Thu H và ông Đoàn Tấn V. Ngoài ra nguyên đơn bà H, ông V có trách nhiệm bồi thường lại cho ông Ú, bà H1 các công trình xây dựng có trên đất với số tiền 71.363.100 đồng là có cơ sở. Do đó kháng cáo của ông H2 và bà L về việc huỷ án sơ thẩm không có căn cứ chấp nhận

Giành quyền cho ông Lê Văn Ú, bà Nguyễn Thị Ngọc H1 và ông Trần Duy H2, bà Phạm Thị L đối với việc giải quyết hậu quả của hợp đồng chuyển nhượng là giấy chuyển nhượng ngày 30/4/2010 vô hiệu khi có tranh chấp.

[3] Án phí: ông H2 bà L kháng cáo không được chấp nhận Đương sự phải chịu án phí theo quy định của pháp luật.

[5] Quan điểm và đề nghị của Đại diện Viện kiểm sát tại phiên tòa sơ thẩm phù hợp với các tài liệu, chứng cứ có tại hồ sơ nên chấp nhận.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự,

Không chấp nhận kháng cáo của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Trần Duy H2 và bà Phạm Thị L; giữ nguyên án dân sự sơ thẩm số 03/2025/DSST ngày 15/4/2025 của Tòa nhân dân huyện Đ (nay là Tòa án nhân dân khu vực 4 - Đồng Nai).

Căn cứ khoản 9 Điều 26; khoản 1 Điều 35; khoản 1 Điều 39; khoản 1 Điều 147, các điều 227, 228, 244 của Bộ luật tố tụng dân sự; các điều 158, 160, 161, 163, 166, 169, 221, 223, 500, 502 Bộ luật Dân sự năm 2015; các điều 166, 167, 188 Luật đất đai năm 2013; các điều 26, 27, 28 Luật đất đai năm 2024; Nghị quyết số 326 ngày 31 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về án phí, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của đồng nguyên đơn bà Nguyễn Thị Thu H, ông Đoàn Tấn V.

1. Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 30/4/2010 giữa ông Trần Duy H2, bà Phạm Thị L và ông Lê Văn Ú, bà Nguyễn Thị Ngọc H1 đối với diện tích đất 291,1m² có mốc tọa độ giới hạn (10, 22, 21, 13, 12, 11) thuộc thửa 486, tờ bản đồ số 14, xã N.

2. Buộc ông Lê Văn Ú, bà Nguyễn Thị Ngọc H1 hoàn trả diện tích đất 291,1m² có mốc tọa độ giới hạn (10, 22, 21, 13, 12, 11) thuộc thửa 486, tờ bản đồ số 14, xã N cho bà Nguyễn Thị Thu H, ông Đoàn Tấn V.

Bà Nguyễn Thị Thu H, ông Đoàn Tấn V có trách nhiệm thanh toán cho ông Lê Văn Ú, bà Nguyễn Thị Ngọc H1 số tiền 71.363.100 đồng (bảy mươi một triệu, ba trăm sáu mươi ba ngàn, một trăm đồng).

Bà Nguyễn Thị Thu H, ông Đoàn Tấn V được quyền quản lý, sử dụng, định đoạt toàn bộ công trình, vật kiến trúc xây dựng kiên cố (nhà ở, giếng khoan, hàng rào) và cây trồng (02 cây vụn tuế, 08 cây giá ty).

3. Về chi phí tố tụng: Bà Nguyễn Thị Thu H, ông Đoàn Tấn V nộp 24.200.000 đồng chi phí tố tụng. Bà H đã nộp đủ.

4. Về án phí dân sự:

- Về án phí dân sự sơ thẩm: Buộc ông Lê Văn Ú, bà Nguyễn Thị Thu H3 nộp 10.898.000 đồng án phí Dân sự sơ thẩm.

Hoàn trả cho bà Nguyễn Thị Thu H, ông Đoàn Tấn V số tiền tạm ứng án phí là 1.550.000 đồng (Biên lai thu tiền số 0003746 ngày 06/10/2022 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Định Quán.

-Về án phí phúc Thẩm: ông Trần Duy H2 phải chịu án phí dân sự phúc thẩm mỗi người là 300.000đ. Tuy nhiên, ông H2 là người cao tuổi nên được miễn án phí dân sự phúc thẩm. H4 trả cho ông H2 300.000đ số tiền tạm ứng án phí phúc thẩm tại biên lai số 0001429 ngày 19/9/2025 của Thi hành án dân sự tỉnh Đồng Nai.

Bà bà Phạm Thị L phải chịu 300.000đ (ba trăm nghìn) án phí dân sự phúc thẩm được vào số tiền tạm ứng án phí kháng cáo đã nộp tại Biên lai 0011866 ngày 10/6/2025 của Thi hành án dân sự tỉnh Đồng Nai. (bà L đã nộp xong).

5. Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7 và 9 Luật thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

3. Hiệu lực của án: Bản án Dân sự phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án.

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Đồng Nai;
- TAND KV7-Đồng Nai;
- Phòng THADS KV6- Đồng Nai;
- Các đương sự;
- Lưu (HS, TP, VP).

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

Đinh Thị Kiều Lương