

Bản án số: **286/2026/DS-PT**
Ngày: 20 - 4 - 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: Bà Đào Thị Kiều Vân

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Xuân Quang
Bà Nguyễn Thị Lệ Trang.

Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Ngọc Ánh Nhi - 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 Hồng Thư - Kiểm sát viên.

Ngày 20 tháng 4 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: 664/2025/DS-PT ngày 04/12/2025 về việc “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*”. Do Bản án dân sự sơ thẩm số 105/2025/DS-ST ngày 18 tháng 9 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực 2 - Đồng Nai bị kháng cáo. Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 722/2025/QĐ-PT ngày 29/12/2025 và Thông báo mở lại phiên tòa số 36/TB-TA ngày 27/3/2026, giữa các đương sự:

- ***Nguyên đơn:*** Bà Võ Thị D, sinh năm 1950.

Địa chỉ: H H, tổ A, khu phố B, phường P, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Bà Lương Thị L, sinh năm 1990, địa chỉ liên lạc: Công ty L2, ấp X, xã N, tỉnh Đồng Nai.

- ***Bị đơn:*** Ông Huỳnh Văn N, sinh năm 1937

Địa chỉ: Ấp B, xã Đ, tỉnh Đồng Nai.

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn: Ông Phạm Trung T, sinh năm 1986 và bà Huỳnh Thị Ngọc L1, sinh năm 1988 (Theo hợp đồng ủy quyền ngày 05/11/2025).

Địa chỉ: Đường Đ, tái định cư Đ, ấp P, xã Đ, tỉnh Đồng Nai.

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

1. Ông Trần Văn T1 (*chồng bà Võ Thị D, đã chết*)

Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông T1 gồm:

- 1.1. Bà Võ Thị D, sinh năm 1950
- 1.2. Ông Trần Văn M, sinh năm 1969
- 1.3. Ông Trần Minh Q, sinh năm 1971
- 1.4. Ông Trần Minh T2, sinh năm 1976
- 1.5. Bà Trần Thùy Trang A, sinh năm 1979
- 1.6. Ông Trần Văn M1, sinh năm 1982

Cùng địa chỉ: H H, tổ A, khu phố B, phường P, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền của những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông T1 là bà Lương Thị L, sinh năm 1990 và ông Nguyễn Văn K, sinh năm 1991, địa chỉ liên lạc: Công ty L2, ấp X, xã N, tỉnh Đồng Nai.

2 Bà Nguyễn Thị G (vợ ông Huỳnh Văn N, đã chết)

Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bà G gồm:

- 2.1. Ông Huỳnh Văn N, sinh năm 1937
- 2.2. Bà Huỳnh Thị Kim N1, sinh năm 1957

Cùng địa chỉ: Ấp B, xã Đ, tỉnh Đồng Nai.

2.3. Bà Huỳnh Thị T3, sinh năm 1959

Địa chỉ: Số E B, phường B, Thành phố Hồ Chí Minh.

3. Ông Huỳnh Hoàn D1, sinh năm 1977.

Địa chỉ: Ấp B, xã Đ, tỉnh Đồng Nai.

4. Ủy ban nhân dân xã P, huyện N, tỉnh Đồng Nai. Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng: Ủy ban nhân dân xã Đ, tỉnh Đồng Nai.

Địa chỉ: Đường H, ấp T, xã Đ, tỉnh Đồng Nai.

5. Ông Lê Văn N2, sinh năm 1960.

Địa chỉ: ấp B, xã Đ, tỉnh Đồng Nai.

(Bà Lương Thị L, ông Phạm Trung T, ông Huỳnh Hoàn D1 có mặt, các đương sự còn lại vắng mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo bản án sơ thẩm

Nguyên đơn bà Võ Thị D có người đại diện theo ủy quyền là bà Lương Thị L trình bày:

Tháng 5/2010, bà Võ Thị D có thỏa thuận nhận chuyển nhượng của vợ chồng ông Huỳnh Văn N, bà Nguyễn Thị G diện tích đất 3.623 m² thuộc thửa đất số 741, tờ bản đồ số 10 (cũ) tương ứng thửa 173 tờ bản đồ số 18 (mới) xã P, huyện N, tỉnh Đồng Nai (nay là xã Đ, tỉnh Đồng Nai) với giá 200.000.000 đồng (theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AB 356169 ngày 25/4/2005). Hai bên đã ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 05/5/2010, được UBND xã P chứng thực số 396/TT.LT, quyền số 03/2010TP/CC-SCT/HĐGD. Giá đất ghi trong hợp đồng

đúng 200.000.000 đồng và đã giao đủ tiền chuyển nhượng đất cho vợ chồng ông N khi UBND xã chứng thực và sau đó vợ chồng ông N đã giao đất cho bà D. Do ở xa nên bà D nhờ ông Huỳnh Hoàn D1 quản lý trông coi đất và đã cho ông Nguyễn Văn M2 canh tác trồng lúa nước từ năm 2010 đến nay. Lý do không làm thủ tục sang tên bà D được là khi nộp hồ sơ cán bộ nhận kiểm tra yêu cầu phải ghi thêm địa chỉ thường trú và do theo bản đồ mới diện tích tăng nên yêu cầu phải cấp đổi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (Giấy chứng nhận) mới làm thủ tục chuyển nhượng được.

Do bận việc nên năm 2014 bà D mới nhờ người làm thủ tục cấp đổi Giấy chứng nhận. Đến ngày 13/02/2015, ông N được cấp đổi Giấy chứng nhận số BV009491, diện tích đất 3.623 m² thửa số 173 tờ bản đồ số 18 (mới) xã P. Đến ngày 16/01/2017 bà D làm lại hợp đồng chuyển nhượng và nhờ vợ chồng ông N, bà G ra UBND xã P ký lại hợp đồng, do đất tăng giá ông N yêu cầu đưa thêm 50.000.000 đồng, bà D chấp nhận nên ghi giá đất trong hợp đồng là 250.000.000 đồng. Tại UBND xã cán bộ yêu cầu bà D và bà G đã ký tên lãn tay vào hợp đồng và sổ chứng thực trước, còn ông N không chịu ký bỏ ra về không biết vì lý do gì.

Ngày 31/5/2017 bà G chết, sau đó bà D đã nhiều lần yêu cầu ông N làm thủ tục thừa kế nhưng ông cứ hẹn không thực hiện. Đến ngày 21/3/2022, ông N cố tình khai báo gian dối về việc mất Giấy chứng nhận số BV 009491 ngày 13/02/2015 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ cấp cho ông N và không thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với bà D. Ngày 21/6/2022, ông Huỳnh Văn N được cấp lại Giấy chứng nhận số DE 096830 đối với thửa 173 tờ bản đồ số 18 xã P, huyện N, tỉnh Đồng Nai.

Bà đề nghị áp dụng Án lệ số 04/2016/AL ngày 06/4/2016 về vụ án “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” để giải quyết vụ án này. Nội dung của án lệ: Trường hợp nhà đất là tài sản chung của vợ chồng mà chỉ có một người đứng tên ký hợp đồng chuyển nhượng nhà đất đó cho người khác, người còn lại không ký tên trong hợp đồng; nếu có đủ căn cứ xác định bên chuyển nhượng đã nhận đủ số tiền theo thỏa thuận, người không ký tên trong hợp đồng biết và cùng sử dụng tiền chuyển nhượng nhà đất; bên nhận chuyển nhượng nhà đất đã nhận và quản lý, sử dụng nhà đất đó công khai; người không ký tên trong hợp đồng biết mà không có ý kiến phản đối gì thì phải xác định là người đó đồng ý với việc chuyển nhượng nhà đất.

Nay bà D thay đổi yêu cầu khởi kiện yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Huỳnh văn N và bà Võ Thị D, được UBND xã P chứng thực ngày 05/5/2010, số 396/TT.LT, quyền số 03/2010TP/CC-SCT/HĐGD đối với diện tích 3.623 m² thửa 714 (thửa mới 173) tờ bản đồ số 10 (tờ bản đồ mới 18) xã P, huyện N, tỉnh Đồng Nai (nay là xã Đ, tỉnh Đồng Nai) cho bà D để bà đi đăng ký biến động quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

Việc bị đơn phản tố yêu cầu tuyên vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã được UBND xã P chứng thực ngày 05/5/2010. Nguyên đơn không đồng ý và cũng không yêu cầu giải quyết hậu quả nếu như Tòa án tuyên vô hiệu hợp đồng. Ngoài ra bà không trình bày gì thêm và cũng không cung cấp tài liệu, chứng cứ gì khác cho Tòa án.

Bà Lương Thị L là người đại diện theo ủy quyền của những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông T1 (đã chết) trình bày: Thống nhất với lời trình bày trên của nguyên đơn nên không có yêu cầu hay ý kiến gì thêm.

Bị đơn ông Huỳnh Văn N và người đại diện uỷ quyền của bị đơn trình bày:

Vào năm 2010 thông qua môi giới đất là ông Huỳnh Hoàn D1 là người quen ở gần nhà, nên ông N nhờ tìm người để chuyển nhượng diện tích đất 3.623 m² thuộc thửa 173, tờ bản đồ 18 xã P, huyện N, tỉnh Đồng Nai (nay là xã Đ, tỉnh Đồng Nai) với giá 240.000.000 đồng/1.000m². Sau đó, ông D1 có đến nhà ông N nói có bà D nhận chuyển nhượng đất và nhờ ông đặt cọc cho ông N số tiền 200.000.000 đồng, hai bên không có làm giấy tờ gì mà chỉ thỏa thuận miệng với nhau và hẹn đến tháng 5/2010 ra xã P chứng thực hợp đồng sẽ trả đủ cho ông N số tiền còn lại. Khi chuyển nhượng đất ông N không nói cho bà G biết.

Đến ngày 05/5/2010 ông N và ông D1 đến UBND xã P chứng thực hợp đồng chuyển nhượng đất trên cho bà D. Sau khi ông N ký tên, hợp đồng được chứng thực nhưng ông D1 không trả số tiền còn lại cho ông N, nên ông N không giao Giấy chứng nhận. Vì vậy, ông D1 kêu ông N về nhà chiều cùng ngày sẽ mang tiền qua trả rồi nhận Giấy chứng nhận. Tuy nhiên, từ ngày đó đến khi tranh chấp ông D1 cũng như bà D không thấy ai đến nhà để trả tiền, mặc dù ông N gọi điện cho ông D1 nhiều lần.

Đến năm 2014 ông N tiến hành cấp đổi lại Giấy chứng nhận theo bản đồ mới của thửa đất trên và cất Giấy chứng nhận trong nhà. Ông N nghĩ bên phía ông D1, bà D đã bỏ cọc nên không khởi kiện đối với hợp đồng chuyển nhượng đã ký. Ngày 31/5/2017 bà G vợ ông N chết, đến năm 2022 ông N làm thủ tục thừa kế quyền sử dụng đất thì phát hiện Giấy chứng nhận đã mất, ông N làm đơn báo với chính quyền địa phương và đồng thời ông xin làm thủ tục cấp lại Giấy chứng nhận mới. Đến ngày 21/6/2022 ông N được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa 173 tờ bản đồ 18 xã P, huyện N.

Việc nguyên đơn đưa ra hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất không ghi ngày tháng năm và sổ chứng thực của UBND xã P ghi ngày 16/01/2017 có dấu lăn tay của bà Nguyễn Thị G, việc này ông N không biết. Theo kết luận giám định, ông N không có ý kiến gì đề nghị Tòa án xem xét theo quy định.

Nay bà D thay đổi yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Huỳnh Văn N và bà Võ Thị D, được UBND xã P chứng thực ngày 05/5/2010, số 396/TT.LT đối với thửa 741 (thửa mới 173), diện tích 3.623 m² tờ bản đồ số 10 (bản đồ mới 18) xã P, huyện N, tỉnh Đồng Nai (nay là xã Đ, tỉnh Đồng

Nai) cho bà D để bà đi đăng ký biến động quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật, ông N không đồng ý yêu cầu này.

Ông N có yêu cầu phản tố đề nghị tuyên vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được UBND xã P chứng thực ngày 05/5/2010 số 396/TT.LT đối với thửa đất 741 (thửa mới 173), diện tích 3.623 m², tờ bản đồ 10 (18 mới) xã P. Vì lý do hợp đồng này không tuân thủ về nội dung, hình thức và vi phạm nghĩa vụ thanh toán theo Điều 500, 501, 502 Bộ luật Dân sự năm 2015. Thửa đất trên là tài sản chung của vợ chồng ông N, bà G theo khoản 1 Điều 33 Luật Hôn nhân và Gia đình năm 2014 nhưng bà G không có ký tên trong hợp đồng trên là không đúng. Giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu là nguyên đơn phải chịu mất số tiền cọc 200.000.000 đồng.

Nay ông N vẫn yêu cầu Tòa án áp dụng thời hiệu khởi kiện theo Điều 429 Bộ luật Dân sự năm 2015 đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn vì đã hết thời hiệu khởi kiện và áp dụng Điều 217 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 đình chỉ việc giải quyết vụ án này. Ngoài ra ông không trình bày gì thêm và cũng không còn tài liệu, chứng cứ gì khác cung cấp cho Tòa án.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Ông Huỳnh Hoàn D1 trình bày: Ông và ông Lê Văn N2 là người môi giới cho ông N chuyển nhượng đất cho bà D. Ông N chuyển nhượng thửa đất 741 (thửa mới 173), diện tích cũ 3.056 m² (diện tích mới 3.623 m²) tờ bản đồ số 10 (bản đồ mới 18) xã P theo Giấy chứng nhận cấp ngày 25/4/2005 với tổng số tiền là 200.000.000 đồng. Ông thay mặt bà D đã trả đủ tiền cho ông N sau khi hợp đồng chuyển nhượng được chứng thực ngày 05/5/2010. Ông N cho ông và ông N2 6.000.000 đồng tiền hoa hồng, chia mỗi người 3.000.000 đồng. Việc ông N khai giá 240.000.000 đồng/1.000 m² là không đúng. Ông và ông N có ký giấy tay chuyển nhượng đất trên. Khi ông N và bà D ký hợp đồng chuyển nhượng ngày 05/5/2010 để UBND xã chứng thực thì ông N xé bỏ giấy tay. Ông là người nộp hồ sơ chuyển nhượng nhưng sau đó bị trả ra vì lý do đã có bản đồ mới và diện tích tăng nên phải làm thủ tục cấp đổi lại Giấy chứng nhận mới chuyển nhượng được. Năm 2015 sau khi làm xong Giấy chứng nhận thì ngày 16/01/2017 bà D cùng vợ chồng ông N, bà G ra UBND xã để ký lại hợp đồng chuyển nhượng, bà D, bà G ký tên lẫn tay vào hợp đồng và sổ chứng thực nhưng ông N không chịu ký tên vào hợp đồng vì thấy diện tích đất tăng và đòi thêm tiền.

Nhà ông ở đối diện cách thửa đất trên khoảng 100m, nên bà D nhờ ông trông coi đất dùm. Từ năm 2010 ông cho ông Nguyễn Văn M2 thuê trồng lúa đến khi phát sinh tranh chấp phía ông N không có ý kiến gì. Việc ông N khai không có bàn giao đất là không đúng. Việc ông quản lý đất và ông M2 sử dụng đất trồng lúa hàng năm người dân ở gần đất đều biết và có làm chứng cho việc này. Việc tranh chấp ông yêu cầu giải quyết theo pháp luật. Ngoài ra ông không trình bày gì thêm và cũng không cung cấp tài liệu, chứng cứ gì cho Tòa án.

2. *Tại bản tự khai ngày 04/8/2022 và biên bản lấy lời khai ngày 09/5/2025 ông Lê Văn N2 trình bày:*

Khoảng năm 2010 ông có giới thiệu cho bà Võ Thị D chuyển nhượng thửa đất 741 (thửa mới 173) tờ bản đồ số 10 (bản đồ mới số 18) xã P của vợ chồng ông Huỳnh Văn N nên ông biết rõ quá trình thỏa thuận mua bán giữa hai bên. Ông Huỳnh Hoàn D1 đại diện bà D ký hợp đồng với vợ chồng ông N, giá tổng cộng là 200.000.000 đồng. Vào ngày hai bên ra UBND xã P ký công chứng hợp đồng chuyển nhượng có mặt ông, ông D1, vợ chồng ông N, bà Nguyễn Thị G. Ông chứng kiến ông N xé giấy tay đặt cọc mua bán đất đã ký trước đó giữa hai bên sau khi công chứng xong hợp đồng. Ông cũng chứng kiến vợ chồng ông N đã nhận tiền chuyển nhượng và giao bản chính Giấy chứng nhận cho ông D1 để làm thủ tục sang tên. Thời điểm năm 2009 – 2010 giá đất tại khu vực này người dân chuyển nhượng dao động khoảng từ 50.000.000 đồng đến 60.000.000 đồng trên một công (1.000 m²). Sau khi hai bên trả tiền xong thì ông D1 đến gặp ông nói tiền huê hồng ông N cho 3% được 6.000.000 đồng và chia cho ông 3.000.000 đồng. Ông cũng biết vợ chồng ông N đã bàn giao đất, bà D cho người khác mượn để trồng lúa. Lý do ông biết rõ việc này là vì ông là người giới thiệu cho bà D nhận chuyển nhượng đất, đồng thời ông cũng canh tác trên phần đất giáp ranh với đất của bà D nhận chuyển nhượng của ông N. Do công việc nên ông xin vắng mặt trong suốt quá trình Tòa án giải quyết vụ án.

3. *Theo văn bản số 85/UBND-TP ngày 15/5/2025 của UBND xã P (nay là UBND xã Đ) và văn bản số 427/UBND-TP ngày 25/7/2025 của UBND xã Đ, tỉnh Đồng Nai trình bày:*

Ngày 05/5/2010, UBND xã P có chứng thực hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 396, quyền số 03/2010 TP/CC-SCT/HĐ,GD từ ông Huỳnh Văn N chuyển cho bà Võ Thị D đối với thửa đất số 741 (mới 173), tờ bản đồ số 10 (mới 18) xã P, huyện N tỉnh Đồng Nai và qua kiểm tra sổ chứng thực hợp đồng giao dịch năm 2010 có thể hiện thông tin của ông Huỳnh Văn N chuyển nhượng cho bà Võ Thị Diệu T4 đất nêu trên. Do đó, UBND xã đã chứng thực hợp đồng nêu trên là đúng quy định pháp luật.

Theo Thông báo giao nộp chứng cứ của Tòa án, UBND xã có ý kiến như sau:

Về nội dung: “*Vì sao không yêu cầu bà Nguyễn Thị G (vợ ông N) tham gia trong hợp đồng chuyển nhượng*”: Về nội dung này, UBND xã không nắm rõ, do tại thời điểm chứng thực hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông N và bà D vào năm 2010 công chức tiếp nhận hồ sơ và lãnh đạo UBND xã đã có sự thay đổi và hiện nay không còn công tác trong cơ quan nhà nước.

Về nội dung: “*Việc chứng thực hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên không có bà G tham gia có đúng quy định pháp luật không*”: Tại thời điểm hợp đồng được chứng thực vào năm 2010, căn cứ khoản 01, Điều 41 Nghị định số

75/2000/NĐ-CP quy định “Người yêu cầu công chứng, chứng thực ghi Phiếu yêu cầu công chứng, chứng thực theo mẫu quy định, xuất trình giấy tờ tùy thân và giấy tờ cần thiết để thực hiện việc công chứng, chứng thực. Trong trường hợp hợp đồng liên quan đến tài sản mà pháp luật quy định phải đăng ký quyền sở hữu, quyền sử dụng, thì người yêu cầu công chứng, chứng thực phải có đầy đủ giấy tờ để chứng minh quyền sở hữu, quyền sử dụng đối với tài sản đó, trừ trường hợp quy định tại khoản 2 Điều 50 của Nghị định này”.

Cơ quan nhà nước có thẩm quyền công chứng, chứng thực tiếp nhận, kiểm tra giấy tờ mà người yêu cầu công chứng, chứng thực xuất trình, nếu hợp lệ và đầy đủ thì thụ lý, ghi vào sổ và trong trường hợp yêu cầu công chứng, chứng thực không thể thực hiện được ngay trong ngày, thì ghi phiếu hẹn cho người yêu cầu công chứng, chứng thực”, tại khoản 2 Điều 27 Luật Hôn nhân và gia đình năm 2000 quy định “Trong trường hợp tài sản thuộc sở hữu chung của vợ chồng mà pháp luật quy định phải đăng ký quyền sở hữu thì trong giấy chứng nhận quyền sở hữu phải ghi tên cả vợ và chồng”, tại Điều 122 Bộ Luật Dân sự năm 2005 quy định “Về điều kiện có hiệu lực của giao dịch dân sự” và Thông tư số 04/2006/TTLT-BTP-BTNMT ngày 13/6/2006. Căn cứ quy định trên, tại thời điểm chứng thực UBND xã đã kiểm tra hồ sơ như CMND, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ghi tên một mình ông Huỳnh Văn N đứng tên, các bên tham gia giao dịch hoàn toàn tự nguyện, có đủ năng lực hành vi dân sự theo quy định của pháp luật, nội dung của hợp đồng không vi phạm điều cấm của pháp luật, không trái đạo đức xã hội. Do đó, UBND xã chứng thực hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông N với bà D đối với thửa đất nêu trên vào thời điểm năm 2010 là đúng quy định pháp luật.

Về sổ lưu chứng thực hợp đồng số 26 ngày 16/01/2017: Căn cứ tại khoản 1, Điều 13 Nghị định 23/2015/NĐ-CP ngày 16/02/2015 quy định “Sổ chứng thực dùng để theo dõi, quản lý các việc đã chứng thực tại cơ quan, tổ chức thực hiện chứng thực. Sổ chứng thực được viết liên tiếp theo thứ tự từng trang không được bỏ trống, phải đóng dấu giáp lai từ trang đầu đến trang cuối sổ và thực hiện theo từng năm. Khi hết năm phải thực hiện khóa sổ và thống kê tổng số việc chứng thực đã thực hiện trong năm; người ký chứng thực xác nhận, ký, ghi rõ họ tên và đóng dấu”. Căn cứ quy định trên, tại thời điểm tiếp nhận hồ sơ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất nêu trên, trước khi thực hiện chứng thực hợp đồng để đảm bảo công khai, minh bạch thông tin giữa các bên, thông tin thửa đất, tờ bản đồ và diện tích đất để các bên tham gia hợp đồng kiểm tra, đối chiếu với hợp đồng. Do đó, UBND xã ghi thông tin hợp đồng vào sổ lưu chứng thực, sau khi kiểm tra, đối chiếu bà D không có ý kiến gì, đồng ý ký/điểm chỉ vào hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và sổ lưu chứng thực. Về phía bà G và ông N, công chức tiếp nhận hồ sơ cũng giải thích cho bà G và ông N hiểu rõ về hợp đồng chuyển nhượng, bà G đồng ý và đã điểm chỉ vào hợp đồng và sổ lưu chứng thực, tuy nhiên ông N không đồng ý với lý do vào năm 2010 thửa đất trên ông đã ký hợp

đồng chuyển nhượng phần đất nêu trên cho bà D, ông không đồng ý ký lại. Do đó, UBND xã không chứng thực hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, do ông N không đồng ý. Sổ chứng thực hợp đồng giao dịch mục đích là để theo dõi hồ sơ chứng thực, UBND xã xác định chữ ký và hai dấu vân tay của bà D và hai dấu vân tay phía dưới là của bà G là đúng.

Việc ông N phản tố yêu cầu tuyên vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã được UBND xã P ký chứng thực số 396, quyền số 03/2010 TP/CC-SCT/HĐ,GD ngày 05/5/2010 là không đúng theo quy định. UBND xã đề nghị Tòa án xem xét giải quyết theo quy định pháp luật và xin vắng mặt các buổi làm việc, xét xử.

Bản án Dân sự sơ thẩm số 119/2025/DS-ST ngày 19 tháng 8 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực 1 - Đồng Nai đã quyết định:

Căn cứ vào các Điều 26, 35, 39, 68, 147, 157, 161, 165, 184, 200, 220, 227, 228, 266, 267, 271 và Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

Áp dụng Điều 688 Bộ luật dân sự năm 2005; Điều 106, 429, 500, 501, 502 Bộ luật dân sự năm 2015; Điều 105, 106, 107 Luật đất đai năm 2003; Án lệ số 04/2016/AL ngày 06/4/2016 của Tòa án nhân dân tối cao; Điều 2 Luật Người cao tuổi; Nghị quyết 326/2013/UBTVQH ngày 30 tháng 12 năm 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.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Võ Thị D đối với bị đơn ông Huỳnh Văn N về “Tranh chấp yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”;

2. Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Huỳnh Văn N và bà Võ Thị D đối với thửa 741 (thửa mới 173), diện tích 3.623 m², tờ bản đồ số 10 (bản đồ mới số 18) xã P, huyện N, tỉnh Đồng Nai (nay là xã Đ, tỉnh Đồng Nai) đã được UBND xã P, huyện N, tỉnh Đồng Nai chứng thực ngày 05/5/2010, số 396/TT.L, số: 04/BTNMT-BTP, quyền số 03/2010 TP/CC-SCT/HĐGD.

Bà Võ Thị D có trách nhiệm liên hệ cơ quan nhà nước có thẩm quyền để đăng ký biến động quyền sử dụng đất trên theo quy định của pháp luật.

3. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn ông Huỳnh Văn N đối với nguyên đơn bà Võ Thị D về tranh chấp yêu cầu tuyên vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Huỳnh Văn N và bà Võ Thị D đối với thửa 741 (thửa mới 173), diện tích 3.623 m², tờ bản đồ số 10 (bản đồ mới số 18) xã P, huyện N, tỉnh Đồng Nai (nay là xã Đ, tỉnh Đồng Nai) đã được UBND xã P, huyện N, tỉnh Đồng Nai chứng thực ngày 05/5/2010, số 396/TT.LT, số: 04/BTNMT-BTP, quyền số 03/2010TP/CC-SCT/HĐGD.

Ngoài ra bản án sơ thẩm còn tuyên về chi phí tố tụng, án phí và quyền kháng cáo theo quy định.

Kháng cáo: Ngày 19/9/2025, bị đơn ông Huỳnh Văn N có đơn kháng cáo yêu cầu cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn.

** Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai:*

Việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký thực hiện đúng theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Việc chấp hành pháp luật của người tham gia tố tụng: Nguyên đơn, bị đơn thực hiện các quyền và nghĩa vụ theo đúng quy định tại Điều 68, 70, 71, 72, 234 Bộ luật Tố tụng dân sự.

Ý kiến về việc giải quyết vụ án: Căn cứ vào khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự. Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của bị đơn ông Huỳnh Văn N. Giữ nguyên bản án sơ thẩm số: 105/2025/DS-ST ngày 18/9/2025 của Tòa án nhân dân khu vực 2-Đồng Nai.

Về án phí dân sự phúc thẩm: Ông Huỳnh Văn N là người cao tuổi nên được miễn tiền án phí.

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 tố tụng: Đơn kháng cáo của người đại diện uỷ quyền của bị đơn ông Huỳnh Văn N làm trong thời hạn và đúng quy định của pháp luật nên được xem xét theo trình tự phúc thẩm.

[2] Về nội dung kháng cáo: Bị đơn cho rằng cấp sơ thẩm chưa xem xét các chứng cứ chứng minh cho việc quản lý và sử dụng quyền sử dụng đất, lời khai của người làm chứng không khách quan, lời khai trước và sau của người làm chứng về giá trị tài sản không thống nhất trước và sau. Đề nghị cấp phúc thẩm xem xét thời hiệu đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và giải quyết theo hướng đình chỉ giải quyết vụ án. Trường hợp không xem xét thời hiệu đề nghị Hội đồng xét xử Tòa Phúc thẩm xem xét sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn ông Huỳnh Văn N.

[3] Xét hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Huỳnh Văn N và bà Võ Thị D đối với thửa 741 (thửa mới 173), tờ bản đồ số 10 (bản đồ mới số 18) xã P, huyện N, tỉnh Đồng Nai (nay là xã Đ, tỉnh Đồng Nai) đã, số 396/TT.TL, quyền số 03/2010 TP/CC-SCT/HĐGD; căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có tại hồ sơ và lời trình bày tại phiên tòa của đương sự, Hội đồng xét xử nhận thấy:

[3.1] Ông N và bà D thừa nhận có thỏa thuận lập hợp đồng xã P, hợp đồng này đã được UBND xã P chứng thực ngày 05/5/2010. Tuy nhiên, về giá trị đất chuyển

nhượng thì bà D cho rằng là 200.000.000 đồng (hai trăm triệu)/3.623m², đã giao đủ số tiền trên đúng như trong hợp đồng đã ghi, có làm giấy tay nhưng sau đó ông N xé bỏ không còn.

Bị đơn ông N thì cho rằng giá chuyển nhượng là 240.000.000 đồng (hai trăm bốn mươi triệu)/1.000m², tổng giá trị hợp đồng là 869.520.000 đồng (tám trăm sáu mươi chín triệu, năm trăm hai mươi ngàn), đã nhận cọc 200.000.000 đồng (hai trăm triệu) từ ông Huỳnh Hoàng D2, không có làm giấy tờ gì.

Theo bà D xác định giá trị đất là 200.000.000 đồng (hai trăm triệu)/3.623 m² đúng như trong hợp đồng ngày 05/5/2010 đã ghi, phía ông N cũng thừa nhận đã nhận 200.000.000 đồng nhưng cho rằng là tiền đặt cọc. Tuy nhiên ngoài lời khai của ông N thì các tài liệu, chứng cứ do các bên cung cấp không thể hiện có nội dung các bên có thỏa thuận đặt cọc và giao nhận số tiền đặt cọc để thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất như ông N trình bày.

Lời khai của ông Huỳnh Hoàn D1 và ông Lê Văn N2 là người môi giới cho ông N chuyển nhượng đất trên cho bà D đều thống nhất xác định việc ông N chuyển nhượng toàn bộ theo Giấy chứng nhận cấp ngày 25/4/2005 cho bà D với số tiền là 200.000.000 đồng. Ông D1 là người thay mặt bà D đã trả đủ tiền cho ông N sau khi hợp đồng chuyển nhượng được chứng thực ngày 05/5/2010. Lời khai của ông N cũng thừa nhận việc nhận tiền từ ông D1.

Theo Điều 1 Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được UBND xã P chứng thực ngày 05/5/2010 (BL 13,14) có nội dung: “*Quyền sử dụng đất của bên A đối với thửa đất theo giấy chứng nhận số AB 356169 do UBND huyện N cấp ngày 25/4/2005; thửa đất số cũ 741, mới 173; tờ bản đồ số: cũ số 10, số mới là 18; diện tích 3.056 m²;*” ... Về giá chuyển nhượng quyền sử dụng đất được ghi nhận tại Điều 2: “*Giá chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất nêu tại Điều 1 của hợp đồng là 200.000.000 đồng*”.

Như vậy, lời khai của bà D về giá đất nhận chuyển nhượng như trên là có cơ sở, đủ căn cứ xác định giá chuyển nhượng tại hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng diện tích đất 3.623 m² là 200.000.000 đồng (hai trăm triệu) và bà D đã thanh toán đủ số tiền này cho ông N.

[3.2] Ông N cho rằng việc ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà D năm 2010 bà G vợ ông không biết, việc ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông N và bà D được UBND xã P chứng thực số 396/TT.LT ngày 05/5/2010, không tuân thủ về nội dung, hình thức và vi phạm nghĩa vụ thanh toán nên yêu cầu tuyên vô hiệu.

Xét về nội dung của hợp đồng, theo Văn bản số 427/UBND ngày 25/7/2025 của UBND xã Đ trả lời việc chứng thực hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông N và bà D đối với thửa đất trên vào thời điểm năm 2010. Thửa đất 741 (thửa mới 173), tờ bản đồ số 10 (bản đồ mới 18) xã P đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng cho ông N. Bà D được cấp sổ hộ khẩu tạm trú tại ấp B, xã P, huyện

N ngày 29/3/2010, nên đủ điều kiện nhận chuyển nhượng quyền quyền sử dụng đất nông nghiệp theo quy định. Hồ sơ chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ ông N cho bà D được UBND xã P chứng thực ngày 05/5/2010 là đúng quy định.

Khi bà D nộp hồ sơ đề sang tên nhưng bị trả lại, vì cơ quan có thẩm quyền yêu cầu phải làm thủ tục cấp đổi Giấy chứng nhận theo bản đồ mới. Năm 2014 bà D làm thủ tục cấp đổi Giấy chứng nhận cũ được cấp năm 2005. Đến ngày 13/02/2015 ông N được cấp lại Giấy chứng nhận (bà D là người giữ giấy này). Ngày 16/01/2017 bà D nhờ vợ chồng ông N, bà G ra UBND xã để ký lại cho bà hợp đồng chuyển nhượng theo Giấy chứng nhận mới. Tại Văn bản số 427/UBND ngày 25/7/2025 của UBND xã Đ cung cấp: Về sổ lưu chứng thực hợp đồng được thực hiện đúng quy định tại khoản 1, Điều 13 Nghị định 23/2015/NĐ-CP ngày 16/02/2015 quy định về “*Sổ chứng thực dùng để theo dõi, quản lý các việc đã chứng thực tại cơ quan, tổ chức thực hiện chứng thực.*” Tài liệu thu thập thể hiện tại thời điểm tiếp nhận hồ sơ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất nêu trên, UBND xã ghi thông tin hợp đồng vào sổ lưu chứng thực, sau khi kiểm tra, đối chiếu bà D không có ý kiến gì, đồng ý điểm chỉ vào hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và sổ lưu chứng thực. Về phía bà G và ông N, công chức tiếp nhận hồ sơ cũng giải thích cho bà G và ông N hiểu rõ về hợp đồng chuyển nhượng, bà G đồng ý và đã điểm chỉ vào hợp đồng và sổ lưu chứng thực, tuy nhiên ông N không đồng ý với lý do vào năm 2010 thửa đất trên ông đã ký hợp đồng chuyển nhượng phần đất nêu trên cho bà D, ông không đồng ý ký lại. Do đó, UBND xã không chứng thực hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Đồng thời căn cứ Kết luận giám định số 526/KL-KTHS ngày 25/8/2025 của Phân viện khoa học hình sự tại TP . kết luận về đối tượng giám định dấu vân tay của bà G trong hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (không đề ngày tháng năm) và sổ chứng thực hợp đồng số 26 ngày 16/01/2017. Đã đủ cơ sở xác định năm 2010 bà G biết rõ việc ông N chuyển nhượng đất cho bà D nên đến ngày 16/01/2017 bà G vẫn đồng ý ký lại hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà D thửa đất trên, bà G không có ý kiến phản đối gì về việc chuyển nhượng này nên lời khai của ông N cho rằng bà G không biết việc ông chuyển nhượng đất trên là không có cơ sở.

Ngoài ra, năm 2022 ông N làm đơn nêu lý do có mất Giấy chứng nhận được cấp ngày 13/02/2015 và làm đơn đề nghị cấp đổi lại Giấy chứng nhận (bút lục 158, 159) là không đúng với thực tế. Trường hợp nếu giá đất đúng như lời khai của ông N thì tại thời điểm năm 2017 ông có quyền yêu cầu bà D thanh toán số tiền còn lại hoặc khởi kiện tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng đã ký ngày 05/5/2010 do bà D vi phạm nghĩa vụ thanh toán nhằm bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của vợ chồng ông.

Xét quá trình quản lý, sử dụng đất: Bà D cho rằng sau khi UBND xã chứng thực hợp đồng ngày 05/5/2010 ông N đã giao đất cho bà quản lý, sử dụng, bà giao lại cho ông D1 trông coi và cho ông Nguyễn Văn M2 thuê đất trồng lúa từ đó đến

nay. Phía ông N không thừa nhận việc giao đất. Tuy nhiên, theo lời khai của ông M2 và một số người làm chứng đều xác định ông M2 có canh tác trồng lúa hàng năm (1 vụ/năm) trên thửa đất 173, tờ bản đồ số 18 này từ năm 2010 cho đến nay. Tại biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 17/11/2023 cũng thể hiện trên đất đang trồng lúa nước (bút lục 98, 99). Trong suốt quá trình phía bà D quản lý, sử dụng đất trồng lúa công khai, ông N biết nhưng không có khiếu nại gì. Vì vậy, có cơ sở xác định ông N đã giao đất cho bà D quản lý, sử dụng từ năm 2010 đến năm 2023.

Xét thấy nội dung tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà D và ông N có tình tiết tương tự được nêu trong Án lệ số 04/2016/AL ngày 06/4/2016 của Tòa án nhân dân tối cao về vụ án “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” nên cần áp dụng để giải quyết.

Từ những nhận định trên đủ căn cứ xác định hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên giữa ông N và bà D là đúng với trình tự thủ tục pháp luật nên cần công nhận để bảo vệ quyền lợi hợp pháp của bà D.

Vì vậy, Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, đồng thời không chấp nhận yêu cầu của bị đơn ông Huỳnh Văn N về tuyên vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 05/5/2010 là đúng quy định của pháp luật.

[4] Xét thấy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông N và bà D đang trong quá trình thực hiện và vì lý do khách quan do bà G chết nên cần phải làm thủ tục thừa kế mới chuyển nhượng được. Ngoài ra khi bà D phát hiện sự việc ông N được cấp Giấy chứng nhận mới bà lập tức khởi kiện tranh chấp hợp đồng với ông N và được Tòa án thụ lý vụ án ngày 13/10/2022. Nên việc cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu của bị đơn về đề nghị xác định yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn đã hết thời hiệu khởi kiện là đúng quy định pháp luật.

[5] Tại phiên tòa phúc thẩm, đại diện theo ủy quyền của bị đơn đề nghị giám định chữ ký, chữ viết của bà Võ Thị D trong hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 05/05/2010 nhưng không cung cấp được mẫu chữ viết, chữ ký của bà Võ Thị D vào thời điểm lập hợp đồng, do đó không có căn cứ để Tòa án tiến hành giám định.

[6] Về án phí phúc thẩm: Căn cứ Nghị quyết 326/2013/UBTVQH ngày 30 tháng 12 năm 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. Ông Nguyễn Văn N3 là người cao tuổi nên được miễn tiền án phí phúc thẩm.

[7] Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai là phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên chấp nhận.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH

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

Không chấp nhận kháng cáo của bị đơn ông Huỳnh Văn N. Giữ nguyên Bản án sơ thẩm số 105/2025/DS-ST ngày 18/9/2025 của Tòa án nhân dân khu vực 2 - Đồng Nai.

Căn cứ Điều 688 Bộ luật Dân sự năm 2005; các Điều 106, 429, 500, 501, 502 Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 105, 106, 107 Luật Đất đai năm 2003; Án lệ số 04/2016/AL ngày 06/4/2016 của Tòa án nhân dân tối cao; Nghị quyết 326/2013/UBTVQH 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.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Võ Thị D về “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*” đối với bị đơn ông Huỳnh Văn N;

Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Huỳnh Văn N và bà Võ Thị D đối với thửa 741 (thửa mới 173), diện tích 3.623 m², tờ bản đồ số 10 (bản đồ mới số 18) xã P, huyện N, tỉnh Đồng Nai (nay là xã Đ, tỉnh Đồng Nai) đã được UBND xã P, huyện N, tỉnh Đồng Nai chứng thực ngày 05/5/2010, số 396/TT.L, số: 04/BTNMT-BTP, quyền số 03/2010 TP/CC-SCT/HĐGD.

Bà Võ Thị D có trách nhiệm liên hệ cơ quan nhà nước có thẩm quyền để đăng ký biến động quyền sử dụng đất trên theo quy định của pháp luật.

2. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn ông Huỳnh Văn N đối với nguyên đơn bà Võ Thị D về tuyên vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Huỳnh Văn N và bà Võ Thị D đối với thửa 741 (thửa mới 173), diện tích 3.623 m², tờ bản đồ số 10 (bản đồ mới số 18) xã P, huyện N, tỉnh Đồng Nai (nay là xã Đ, tỉnh Đồng Nai) đã được UBND xã P, huyện N, tỉnh Đồng Nai chứng thực ngày 05/5/2010, số 396/TT.LT, số: 04/BTNMT-BTP, quyền số 03/2010TP/CC-SCT/HĐGD.

3. Về chi phí tố tụng: Bà Võ Thị D phải chịu chi phí giám định là 8.200.000 đồng (đã nộp xong). Ông Huỳnh Văn N phải chịu chi phí tố tụng là 71.388.840 đồng. Do bà Võ Thị D đã nộp tạm ứng chi phí nên buộc ông Huỳnh Văn N phải nộp trả lại cho bà Võ Thị D số tiền 71.388.840 đồng (bảy mươi một triệu, ba trăm tám mươi tám nghìn, tám trăm bốn mươi đồng).

4. Về án phí: Bị đơn ông Huỳnh Văn N thuộc trường hợp được miễn án phí dân sự sơ thẩm và phúc thẩm theo quy định.

5. Trường hợp Bản án, quyết định được thi hành án 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, 7a và 9 Luật thi hành án dân sự. Thời hiệu thi hành án được thực hiện theo qui định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

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

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Đồng Nai;
- TAND KV2-Đồng Nai
- Phòng THADS KV2 - Đồng Nai;
- Thi hành án DS tỉnh Đồng Nai
- Các đương sự;
- Lưu án văn; hồ sơ vụ án.

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

Đào Thị Kiều Vân