TÒA ÁN NHÂN DÂN **TỈNH ĐỒNG NAI**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 230/2026/DS-PT
Ngày: 31/3/2026
V/v: "Tranh chấp đòi lại tài sản; yêu cầu hủy HĐCNQSDĐ, hủy hợp đồng tặng cho QSDĐ và hủy một phần GCNQSDĐ"

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 Lê Văn An

- *Các Thẩm phán*: Bà Đinh Thị Quý Chi

Bà Lê Hồng Hạnh

- ***Thư ký phiên tòa***: Ông Nguyễn Đăng Dung - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai.

- ***Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai tham gia phiên tòa***: Bà Trần Thị Thu Sương - Kiểm sát viên.

Ngày 31 tháng 3 năm 2026, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 705/2025/TLPT-DS ngày 12 tháng 12 năm 2025 về việc *"Tranh chấp đòi lại tài sản; yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng QSD đất, hủy hợp đồng tặng cho QSD đất và hủy một phần giấy chứng nhận QSD đất"* theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 43/2026/QĐPT-DS ngày 14 tháng 1 năm 2026, giữa các đương sự:

- ***Nguyên đơn:*** Bà Nguyễn Ngọc T, sinh năm 1988. Địa chỉ: Ấp Tân Hợp, xã Bàu Hàm, tỉnh Đồng Nai (có mặt).

- ***Bị đơn:*** Bà Huỳnh Thị C, sinh năm 1969. Địa chỉ: Ấp Tân Việt, xã Bàu Hàm, tỉnh Đồng Nai (có mặt).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn: Luật sư Phan Minh Hoàng – VPLS Phan Minh Hoàng.

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

1. Bà Cao Thị Nguyệt M, sinh năm 1962. Địa chỉ: Ấp Tân Hợp, xã Bàu Hàm, tỉnh Đồng Nai.

(Bà Minh ủy quyền cho bà Nguyễn Ngọc T theo văn bản ủy quyền ngày 21/7/2023) (có mặt).

2. Bà Nguyễn Thị T, sinh năm 1971. Địa chỉ: Ấp Tân Việt, xã Bàu Hàm, tỉnh Đồng Nai (Vắng mặt).

3. Văn phòng công chứng Bình An. Địa chỉ: Ấp 3, xã Trảng Bom, tỉnh Đồng Nai (vắng mặt).

4. Văn phòng công chứng Phạm Minh Thành (Nay là Văn phòng công chứng Trần Hữu Phùng). Địa chỉ: Số 657 Quốc lộ 1A, ấp An Bình, xã Hưng Thịnh, tỉnh Đồng Nai (vắng mặt).

5. Sở Nông nghiệp và môi trường tỉnh Đồng Nai. Địa chỉ: Số 520, Đường Đồng Khởi, phường Tam Hiệp, tỉnh Đồng Nai (vắng mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN

Theo đơn khởi kiện, trong quá trình tố tụng tại Tòa án và tại phiên Tòa, nguyên đơn trình bày:

Năm 2019 bà Cao Thị Nguyệt M là mẹ của bà có thỏa thuận mua của bà Huỳnh Thị C thửa đất số 496, tờ bản đồ số 6 ở xã Bàu Hàm, huyện Trảng Bom, tỉnh Đồng Nai, lúc mua thì trên đất đã có 01 căn nhà cấp 4. Ngày 16/7/2019, tại văn phòng công chứng Bình An, bà M và bà C đã ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất nêu trên. Bà Minh đã làm thủ tục đăng ký sang tên trên giấy chứng nhận QSD đất thành thửa đất số 56, tờ bản đồ số 30 ở xã Bàu Hàm.

Ngày 23/10/2019, tại văn phòng công chứng Phạm Minh Thành bà M đã ký hợp đồng tặng cho bà toàn bộ thửa đất và căn nhà trên thửa đất nhận chuyển nhượng từ bà C để bà xây nhà ở, vì thửa đất nhận chuyển nhượng từ bà C là loại đất nông nghiệp nên bà đã làm thủ tục chuyển đổi mục đích thành đất ở nông thôn và đã được xác nhận vào ngày 19/3/2020. Bà tiếp tục làm thủ tục hợp thửa đất số 56 và thửa số 57 tờ bản đồ 30, ngày 24/6/2020 được cấp giấy chứng nhận thành thửa 379, tờ bản đồ số 30 ở xã Hàu Hàm, huyện Trảng Bom, tỉnh Đồng Nai (nay là xã Bàu Hàm, tỉnh Đồng Nai).

Do lúc bà C bán nhà đất cho mẹ bà thì có xin tiếp tục ở nhờ trong căn nhà trên phần đất đã bán đến khi hết mãn hạn tang mẹ bà C vào tháng 5/2020 sẽ trả nhà lại cho mẹ bà. Nên bà yêu cầu bà C trả nhà lại cho bà, nhưng bà C không chịu dọn đi mà còn nói không bán đất cho mẹ bà.

Bản thân mẹ bà và bà C đã thỏa thuận và chuyển nhượng đất hoàn toàn đúng quy định pháp luật, bà đã được mẹ bà tặng cho lại toàn bộ thửa đất và tài sản trên thửa đất nhận chuyển nhượng từ bà C, bà đã làm thủ tục chuyển đổi mục đích quyền sử dụng đất và hợp thửa đất để xây nhà ở, nhưng bà C lại không trả căn nhà cấp 4 trên đất của bà cho bà dù đã nhiều lần yêu cầu.

Nên bà khởi kiện yêu cầu bà C phải trả lại cho bà căn nhà cấp 4 diện tích 87,8 m^2 tọa lạc trên thửa đất số 379, tờ bản đồ số 30 tại xã Bàu Hàm, huyện Trảng Bom, tỉnh Đồng Nai (nay là xã Bàu Hàm, tỉnh Đồng Nai).

Quá trình giải quyết vụ án, qua đo vẽ xác định căn nhà cấp 4 có diện tích 60 m^2 thuộc thửa đất số 379, tờ bản đồ số 30 ở xã Bàu Hàm, huyện Trảng Bom (nay là xã Bàu Hàm), tỉnh Đồng Nai, giới hạn bởi các mốc 1,2,9',8',8,9,1 theo Trích lục và biên vẽ thửa đất bản đồ địa chính số 3510/2022 ngày 11/5/2022 của Văn Phòng đăng ký đất đai tỉnh đồng Nai- Chi nhánh Trảng Bom. Bà yêu cầu bà C phải trả lại căn nhà trên cho bà.

Đối với yêu cầu phản tố của bà Huỳnh Thị C về việc yêu cầu hủy hợp đồng

chuyển nhượng QSD đất ngày 16/7/2019 giữa bà Huỳnh Thị C và bà Cao Thị Nguyệt M; hủy hợp đồng tặng cho QSD đất ngày 23/10/2019 giữa bà Cao Thị Nguyệt M và bà Nguyễn Ngọc T đồng thời hủy 01 phần Giấy chứng nhận QSD đất số CV 980148 có diện tích là 88,2 m^2 thuộc thửa đất số 379 tờ bản đồ số 30 xã Bàu Hàm, huyện Trảng Bom, tỉnh Đồng Nai (nay là xã Bàu Hàm, tỉnh Đồng Nai) do Sở tài nguyên và môi trường tỉnh Đồng Nai cấp ngày 24/6/2020 được giới hạn bởi các mốc 1, 2, 7', 5, 6, 7, 1 theo Trích lục và biên vẽ thửa đất bản đồ địa chính số 3510/2022 ngày 11/5/2022 của Văn Phòng đăng ký đất đai tỉnh đồng Nai- Chi nhánh Trảng Bom, bà hoàn toàn không đồng ý. Vì việc chuyển nhượng QSD đất giữa bà C và mẹ bà là hoàn toàn đúng quy định pháp luật, mẹ bà đã hoàn tất thủ tục sang tên trên giấy chứng nhận QSD đất. Sau đó, mẹ bà đã tặng cho bà để bà xây nhà ở, bà đã hoàn tất các thủ tục chuyển đổi mục đích sử dụng đất và hợp thửa đất thành thửa mới đứng tên bà, các thủ tục đều đúng quy định pháp luật.

Việc bà C trình bày chỉ bán đất không bán nhà và mẹ bà chưa trả hết tiền chuyển nhượng đất cho bà C là không đúng vì khi ký hợp đồng chuyển nhượng QSD đất thì các bên đã hoàn tất quyền và nghĩa vụ cho nhau. Mặt khác, việc bà C cho rằng mẹ bà còn thiếu tiền chuyển nhượng đất cho bà C thì không phải là căn cứ để hủy hợp đồng chuyển nhượng đất đã ký với mẹ bà và phần đất đó đã được mẹ bà tặng cho bà hợp pháp.

Bị đơn- bà Huỳnh Thị C trình bày:

Năm 2018 bà có thỏa thuận bán cho bà Cao Thị Nguyệt M một cái nền nhà với giá tiền là 210.000.000 đồng. Đến ngày 16/7/2019, tại Văn phòng công chứng Bình An, bà và bà M đã ký hợp đồng chuyển nhượng QSD đất đối với thửa đất số 496, tờ bản đồ số 6 ở xã Bàu Hàm, huyện Trảng Bom, tỉnh Đồng Nai.

Tuy nhiên, bà chỉ thỏa thuận bán đất cho bà M chứ không có bán nhà và thực tế bà M chỉ mới giao tiền mua nhà được cho bà tổng số tiền là 165.000.000 đồng (gồm đưa tiền 135.000.000 đồng và tiền vay cộng lãi 25.000.000 đồng), số tiền còn lại 45.000.000 đồng đến nay vẫn chưa giao cho bà.

Do đó, bà không đồng ý với yêu cầu đòi lại căn nhà cấp 4 của bà T vì bà chỉ thỏa thuận bán đất chứ không bán nhà cho bà M. Bà có yêu cầu phản tố là hủy hợp đồng chuyển nhượng QSD đất ngày 16/7/2019 giữa bà và bà Cao Thị Nguyệt M; hủy hợp đồng tặng cho QSD đất ngày 23/10/2019 giữa bà Cao Thị Nguyệt M và bà Nguyễn Ngọc T đồng thời hủy 01 phần Giấy chứng nhận QSD đất số CV 980148 do Sở tài nguyên và môi trường tỉnh Đồng Nai cấp ngày 24/6/2020 cho bà Nguyễn Ngọc T đối với thửa đất số 379, tờ bản đồ số 30 ở xã Bàu Hàm. Ngoài ra bà yêu cầu bà M trả cho bà 01 sổ bảo hiểm xã hội và đồng ý trả lại cho bà M số tiền 165.000.000 đồng cùng lãi suất theo quy định.

Quá trình giải quyết vụ án qua đo vẽ và xác định 01 sổ bảo hiểm không liên quan gì đến việc chuyển nhượng đất với bà M, nên bà thay đổi chỉ có yêu cầu phản tố như sau: Hủy hợp đồng chuyển nhượng QSD đất ngày 16/7/2019 giữa bà và bà Cao Thị Nguyệt M; hủy hợp đồng tặng cho QSD đất ngày 23/10/2019 giữa bà Cao Thị Nguyệt M và bà Nguyễn Ngọc T đồng thời hủy 01 phần Giấy chứng nhận QSD đất số CV 980148 có diện tích là 88,2 m^2 thuộc thửa đất số 379 tờ bản đồ số 30 xã Bàu Hàm, huyện Trảng Bom, tỉnh Đồng Nai (nay là xã Bàu Hàm, tỉnh Đồng Nai) do Sở tài nguyên và môi trường tỉnh Đồng Nai cấp ngày 24/6/2020 được giới

hạn bởi các mốc 1, 2, 7', 5, 6, 7, 1 theo Trích lục và biên vẽ thửa đất bản đồ địa chính số 3510/2022 ngày 11/5/2022 của Văn Phòng đăng ký đất đai tỉnh đồng Nai-Chi nhánh Trảng Bom.

Tại phiên Tòa, bà trình bày do bà M chưa thanh toán hết tiền mua nhà cho bà nên bà mới trình bày thỏa thuận bán đất chứ không bán nhà và nguồn gốc thửa đất số 496, tờ bản đồ số 6 ở xã Bàu Hàm, huyện Trảng Bom, tỉnh Đồng Nai là của mẹ bà là bà Nguyễn Thị P.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan bà Cao Thị Nguyệt M trình bày:

Vào năm 2019 bà C bán cho bà căn nhà và đất thuộc thửa số 496 tờ bản đồ số 6 tại xã Bàu Hàm, huyện Trảng Bom, tỉnh Đồng Nai với giá là 210.000.000 đồng. Lúc nhận chuyển nhượng thì bà C đã được cấp giấy chứng nhận QSD đối với thửa đất đó. Việc mua bán được Văn phòng công chứng Bình An tỉnh Đồng Nai chứng nhận vào ngày 16/7/2019, lúc ký hợp đồng tại Văn phòng công chứng thì bà giao đủ số tiền còn lại 25.000.000 đồng cho bà C. Bà đã tiến hành các thủ tục pháp lý để được đứng tên đối với thửa đất mà bà C đã bán cho bà. Nhưng lúc đó, bà C xin tiếp tục ở trong nhà này chờ mãn tang mẹ sẽ giao nhà cho bà.

Sau đó bà đã ký hợp đồng tặng cho thửa đất trên con gái bà là Nguyễn Ngọc T vì con bà chưa có nhà ở. Con bà đã đăng ký chuyển đổi mục đích sử dụng từ đất nông nghiệp sang đất ở để được xây nhà. Sau đó hợp thửa với thửa đất trước đó của con bà.

Nhưng sau đó bà và con bà rất nhiều lần yêu cầu bà C phải giao nhà cho bà và con bà nhưng bà C vẫn luôn có thái độ chây lỳ không chịu giao và còn cho rằng không bán nhà đất cho bà.

Nay bà yêu cầu Tòa án chấp nhận yêu cầu của bà T. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bà C

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị T trình bày: Bà là bạn của bà C và đang sống trong căn nhà cấp 4 mà bà T kiện đòi bà C, bà là người góp tiền với bà C xây nhà, bà không biết việc bà C chuyển nhượng nhà đất cho bà M. Bà không đồng ý với việc bà C bán nhà đất, không đồng ý yêu cầu khởi kiện của bà T. Bà không có yêu cầu gì trong vụ án.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan Văn phòng công chứng Bình An trình bày:

Ngày 16/7/2019, văn phòng công chứng Bình An có thực hiện việc công chứng Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng: 3995, quyển số 03/2019 TP/CC-SCC/HĐGD giữa bên chuyển nhượng là bà Huỳnh Thị C và bên nhận chuyển nhượng là bà Cao Thị Nguyệt M đối với thửa đất số 496, tờ bản đồ số 6, địa chỉ thửa đất: xã Bàu Hàm, huyện Trảng Bom, tỉnh Đồng Nai.

Việc ký kết hợp đồng, công chứng hợp đồng được thực hiện đúng trình tự, thủ tục theo quy định của pháp luật.

Bà Huỳnh Thị C và bà Cao Thị Nguyệt M có trực tiếp đến văn phòng công chứng Bình An để ký và điểm chỉ vào hợp đồng. Các bên đã đọc lại hợp đồng, đã hiểu rõ và đồng ý tất cả các điều khoản ghi trong hợp đồng và Công chứng viên văn phòng công chứng Bình An đã giải thích cho các bên hiểu rõ quyền, nghĩa vụ và lợi ích hợp pháp của mình và hậu quả pháp lý của việc giao kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Các bên tự nguyện ký và điểm chỉ vào hợp

đồng trước mặt Công chứng viên.

Việc bị đơn có yêu cầu tuyên hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 3995 nêu trên, văn phòng công chứng Bình An không có ý kiến hay yêu cầu gì và có xin vắng mặt tại phiên Tòa.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan Văn phòng công chứng Phạm Minh Thành (Nay là Văn phòng công chứng Trần Hữu Phùng) và Sở Nông nghiệp và môi trường tỉnh Đồng Nai vắng mặt trong suốt quá trình giải quyết và không có ý kiến trình bày.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 141/2025/DSST, ngày 29/9/2025 của Tòa án nhân dân Khu vực 3 – Đồng Nai; Quyết định:

Căn cứ các điều 5, 6, 26, 35, 92, 147, 227, 228, 266, 271, 273 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; điều 166, 423, 424, 500, 501, 502, 503 Bộ luật dân sự năm 2015; Căn cứ Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 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;

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Ngọc T về việc "Tranh chấp đòi lại tài sản" với bà Huỳnh Thị C.

Buộc bà Huỳnh Thị C phải trả cho bà Nguyễn Ngọc T 01 (một) căn nhà cấp 4 có diện tích 60 m^2 thuộc thửa đất số 379, tờ bản đồ số 30 ở xã Bàu Hàm, huyện Trảng Bom, tỉnh Đồng Nai (nay là xã Bàu Hàm, tỉnh Đồng Nai) được Sở tài nguyên và môi trường tỉnh Đồng Nai cấp Giấy chứng nhận QSD đất số CV 980148 ngày 24/6/2020 cho bà Nguyễn Ngọc T, giới hạn bởi các mốc 1,2,9',8',8,9,1 theo Trích lục và biên vẽ thửa đất Bản đồ địa chính số 3510/2022 ngày 11/5/2022 của Văn Phòng đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai- Chi nhánh Trảng Bom.

2. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bà Huỳnh Thị C về "Tranh chấp hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dung đất; Hủy hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất và hủy một phần giấy chứng nhận quyền sử dụng đất" đối với bà Nguyễn Ngọc T.

Ngoài ra Bản án sơ thẩm còn tuyên về án phí, chi phí tố tụng và quyền kháng cáo cho các đương sự theo quy định;

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 13/10/2025 bị đơn bà Huỳnh Thị C có đơn kháng cáo không đồng ý với bản án sơ thẩm, đề nghị chấp nhận kháng cáo sửa bản án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận khởi kiện của nguyên đơn, chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn;

Tại phiên tòa, bị đơn bà Huỳnh Thị C giữ nguyên yêu cầu kháng cáo;

Luật sư bảo vệ quyền lợi cho bị đơn trình bày: Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ giữa bà M và bà C là không có thật, bà C không thừa nhận, việc thanh toán tiền chưa rõ ràng, đất và nhà chưa được giao nhưng bà M tặng cho bà T là không đúng quy định của pháp luật. Nguồn gốc diện tích đất tranh chấp theo bà C có nguồn gốc là của bà P mẹ bà, sau khi bà P chết thì bà C làm thủ tục đăng ký đứng tên mình. Theo tài liệu thu thập hồ sơ thể hiện diện tích đất tranh chấp trước đây là của ông Đ đứng tên, sau đó ông Đ chuyển nhượng lại cho bà C; tuy nhiên bà C không thừa nhận có việc mình nhận chuyển nhượng đất từ ông Đ, vấn đề này cần làm rõ. Nhận thấy Tòa cấp sơ thẩm chưa thu thập đầy đủ chứng cứ và có vi phạm

tố tụng nên đề nghị Hội đồng xét xử tuyên hủy bản án sơ thẩm để giải quyết lại theo quy định.

Nguyên đơn bà T trình bày: Việc chuyển nhượng đất và nhà giữa bà M là mẹ bà với bà C là tự nguyện và đã thực hiện đầy đủ thủ tục. Sau đó bà M đã tặng cho bà toàn bộ diện tích đất và nhà; hiện diện tích đất này bà đã làm thủ tục đứng tên, chuyển mục đích sử dụng và nhập chung vào thửa đất của gia đình bà trước đây. Sau khi sang nhượng thì bà C mượn lại căn nhà để ở tạm thời gian nhưng sau đó không chịu trả, do đó bà T giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và không đồng ý kháng cáo của bà C;

Kiểm sát viên phát biểu quan điểm tại phiên tòa:

Về tố tụng: Trong quá trình giải quyết vụ án, Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa đã thực hiện đúng, đầy đủ quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự, người tham gia tố tụng đã thực hiện đầy đủ quyền, nghĩa vụ tố tụng theo quy định.

Về nội dung: Qua xem xét các tài liệu, chứng cứ trong hồ sơ và trình bày của các đương sự tại phiên tòa thể hiện, việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Huỳnh Thị C và bà Cao Thị Nguyệt M là hợp pháp. Tại thời điểm chuyển nhượng thì trên thửa đất có 01 căn nhà, bà M đã đăng ký sang tên và tặng cho bà Nguyễn Ngọc T, bà T đã chuyển mục đích sử dụng và nhập với thửa đất của mình. Do đó, bà T yêu cầu bà C trả lại nhà là có căn cứ.

Về yêu cầu phản tố của bà C với lý do bà M chưa thanh toán hết tiền mua đất cho bà. Tuy nhiên, qua xem xét chứng cứ nguyên đơn cung cấp thể hiện bà C nhận tiền nhiều lần từ bà M và bà C không yêu cầu giám định chữ ký trên giấy nhận tiền đó, đồng thời bà C không có yêu cầu tranh chấp về số tiền thanh toán với bà M trong vụ án này, nên bản án sơ thẩm đã nhận định: trường hợp bà M chưa thanh toán đủ tiền như bà C trình bày thì bà C có quyền khởi kiện yêu cầu bà M thanh toán cho mình. Do đó, không có căn cứ chấp nhận yêu cầu phản tố của bà C.

Bà Chín kháng cáo nhưng không cung cấp được chứng cứ để chứng minh cho yêu cầu của mình nên đề nghị Hội đồng xét xử bác kháng cáo, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

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

[1] Về tố tụng:

[1.1] Đơn kháng cáo của bị đơn bà Huỳnh Thị C trong thời hạn và thực hiện đúng quy định nên được giải quyết theo thủ tục phúc thẩm;

[1.2] tại phiên tòa người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan xin vắng mặt nên căn cứ Điều 227, 228 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015, Hội đồng xét xử tiến hành đưa vụ án ra xét xử theo quy định;

[2] Xét kháng cáo của bị đơn bà Huỳnh Thị C; xét thấy:

[2.1] Bà Chín thừa nhận có chuyển nhượng cho bà Cao Thị Nguyệt M diện tích đất và và nhà theo GCNQSD đứng tên bà C. Ngày 16/7/2019 tại Văn phòng công chứng Bình An bà Huỳnh Thị C với bà Cao Thị Nguyệt M ký hợp đồng

chuyển nhượng QSD đối với thửa đất số 496, tờ bản đồ số 6 tại xã Bàu Hàm, huyện Trảng Bom, tỉnh Đồng Nai (nay là xã Bàu Hàm, tỉnh Đồng Nai). Hợp đồng chuyển nhượng giữa bà C và bà M là hợp pháp và đúng quy định, thửa đất đã được cấp giấy chứng nhận QSD cho bà C, hợp đồng chuyển nhượng các bên tự thỏa thuận và được công chứng chứng thực. Do đó, Hợp đồng chuyển nhượng QSD đất giữa bà C và bà M có hiệu lực pháp luật.

[2.2] Bị đơn bà C kháng cáo cho rằng: thửa đất 496 tờ bản đồ số 6 tại xã Bàu Hàm, huyện Trảng Bom, tỉnh Đồng Nai mà bà chuyển nhượng cho bà M có nguồn gốc của mẹ bà là Nguyễn Thị P, bà tự ý chuyển nhượng đất cho bà M không thông qua các con trong gia đình làm ảnh hưởng đến quyền lợi của những người này. Tuy nhiên, qua tài liệu chứng cứ mà Tòa cấp sơ thẩm thu thập từ Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai – Chi nhánh Trảng Bom thể hiện thửa đất trên có nguồn gốc của ông Vương Văn Đ được UBND huyện Thống Nhất, tỉnh Đồng Nai cấp giấy chứng nhận QSD đất vào ngày 20/8/1997, ông Đ làm thủ tục tách thửa và chuyển nhượng cho bà C vào ngày 20/12/2010, bà chín được UBND huyện Trảng Bom cấp giấy chứng nhận QSD đất này 29/11/2011, sau đó bà C chuyển nhượng diện tích đất này cho bà M. Do đó bà C trình bày diện tích đất là tài sản của bà P là không đúng. Ngoài lời trình bày thì bà C không đưa ra được chứng cứ để chứng minh cho lời khai của mình.

[3] Bà Chín trình bày bà yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng QSD đất với bà M là do bà M chưa thanh toán hết tiền chuyển nhượng đất cho bà, cụ thể theo thỏa thuận giá chuyển nhượng là 210.000.000 đồng nhưng bà M chỉ mới trả được cho bà số tiền 165.000.000 đồng, còn nợ lại bà số tiền chuyển nhượng đất là 45.000.000 đồng. Xét thấy, quá trình giải quyết vụ án bà C thừa nhận nhận tiền chuyển nhượng đất từ bà M nhiều lần và bà không yêu cầu giám định chữ ký nhận tiền trong các tài liệu mà bà M và bà T cung cấp. Quá trình làm việc và tại phiên Tòa, bà C thừa nhận lúc chuyển nhượng thửa đất số 496, tờ bản đồ số 6 (nay là một phần của thửa đất số 379, tờ bản đồ 30 xã Bàu Hàm, tỉnh Đồng Nai) cho bà Cao Thị Nguyệt M thì trên đất có căn nhà cấp 4, nhưng bà C trình bày bà chỉ thỏa thuận bán đất cho bà M chứ không bán căn nhà cấp 4 trên đất và thỏa thuận khi nào trả hết tiền thì bà tháo nhà dời đi. Xét thấy đối với việc thanh toán số tiền chuyển nhượng bị đơn không có yêu cầu giải quyết trong vụ án này nên Tòa cấp sơ thẩm đã nhận định: "*Trường hợp bà C cho rằng bà M vi phạm hợp đồng chuyển nhượng QSD đất với bà vì chưa trả hết tiền chuyển nhượng cho bà thì bà có quyền khởi kiện với bà M về hợp đồng chuyển nhượng QSD đất đã ký kết, yêu cầu bà M tiếp tục trả tiền còn thiếu và bồi thường thiệt hại theo quy định pháp luật*"**.** Do đó bà C có quyền khởi kiện để bảo vệ quyền lợi của mình như nhận định của bản án sơ thẩm.

[4] Hợp đồng chuyển nhượng QSD đất giữa bà C và bà M là hợp pháp, bà M đã đi đăng ký sang tên cho bà M. Ngày 23/10/2019 bà M đã ký hợp đồng tặng cho con là bà T, bà T đã đăng ký sang tên và chuyển đổi mục đích sử dụng đất từ đất nông nghiệp thành đất ở nông thôn, làm thủ tục hợp thửa thành thửa đất số 379 tờ bản đồ số 30 xã Bàu Hàm, huyện Trảng Bom, tỉnh Đồng Nai (nay là xã Bàu Hàm, tỉnh Đồng Nai) được Sở tài nguyên và môi trường tỉnh Đồng Nai cấp giấy chứng

nhận QSD đất số CV 980148 ngày 24/6/2020 đứng tên bà T. Việc bà T được nhận tặng cho QSD đất từ bà M và làm các thủ tục chuyển đổi mục đích sử dụng đất, hợp thửa và được cấp giấy chứng nhận QSD đất là hợp pháp, đúng quy định. Do đó, bà T yêu cầu bà C trả lại cho bà căn nhà cấp 4 trên phần đất bà C đã chuyển nhượng cho mẹ bà là có căn cứ;

[5] Từ nhận định trên, xét Tòa cấp sơ thẩm chấp nhận khởi kiện của nguyên đơn, không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn bà Huỳnh Thị C là có căn cứ, đúng pháp luật; bà C kháng cáo nhưng không cung cấp được chứng cứ để chứng minh cho yêu cầu của mình nên Hội đồng xét xử không có cơ sở để chấp nhận, cần giữ nguyên bản án sơ thẩm;

[6] Quan điểm của Viện kiểm sát tại phiên Tòa phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận; Yêu cầu của Luật sư bảo vệ quyền lợi cho bị đơn không có căn cứ nên không được chấp nhận;

[7] Về án phí: Do kháng cáo không được cấp nhận nên bị đơn bà Huỳnh Thị C phải chịu theo quy định;

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 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 kháng cáo của bị đơn bà Huỳnh Thị C; giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 141/2025/DS-ST, ngày 29/9/2025 của Tòa án nhân dân Khu vực 3 – Đồng Nai;

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Ngọc T về việc “Tranh chấp đòi lại tài sản” với bà Huỳnh Thị C;

Buộc bà Huỳnh Thị C phải trả cho bà Nguyễn Ngọc T 01 (một) căn nhà cấp 4 có diện tích 60 m^2 thuộc thửa đất số 379, tờ bản đồ số 30 ở xã Bàu Hàm, huyện Trảng Bom, tỉnh Đồng Nai (nay là xã Bàu Hàm, tỉnh Đồng Nai) được Sở tài nguyên và môi trường tỉnh Đồng Nai cấp Giấy chứng nhận QSD đất số CV 980148 ngày 24/6/2020 cho bà Nguyễn Ngọc T, giới hạn bởi các mốc 1,2,9',8',8,9,1 theo Trích lục và biên vẽ thửa đất bản đồ địa chính số 3510/2022 ngày 11/5/2022 của Văn Phòng đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai- Chi nhánh Trảng Bom.

2. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bà Huỳnh Thị C về “Tranh chấp hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dung đất; Hủy hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất và hủy một phần Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất” đối với bà Nguyễn Ngọc T.

3. Về chi phí tố tụng: Bà Huỳnh Thị C có nghĩa vụ hoàn trả lại cho bà Nguyễn Ngọc T số tiền 20.182.000 đồng (hai mươi triệu, một trăm tám mươi hai nghìn đồng).

4. Về án phí:

4.1 Án phí dân sự sơ thẩm: Bà Nguyễn Ngọc T không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm. Trả lại cho bà T số tiền tạm ứng án phí 300.000đ (Ba trăm nghìn đồng) đã nộp tại Chi cục thi hành án dân sự huyện Trảng Bom, tỉnh Đồng Nai (nay là Phòng thi hành án dân sự khu vực 3 – Đồng Nai) theo Biên lai thu số 0005753 ngày 29/9/2020.

Bà Huỳnh Thị C phải chịu 4.359.080 đồng (bốn triệu, ba trăm năm mươi chín ngàn, không trăm tám mươi đồng) án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch và 600.000 đồng (sáu trăm nghàn đồng) án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch, nhưng được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí 600.000 đồng đã nộp tại Chi cục thi hành án dân sự huyện Trảng Bom, tỉnh Đồng Nai (nay là Phòng thi hành án dân sự khu vực 3 – Đồng Nai) theo Biên lai thu số 0001511 ngày 03/8/2022. Bà Chín còn phải nộp 4.359.080 đồng (bốn triệu, ba trăm năm mươi chín ngàn, không trăm tám mươi đồng) án phí dân sự sơ thẩm.

4.2 Án phí dân sự phúc thẩm: Bà Huỳnh Thị C chịu 300.000 đồng; được khấu trừ số tiền 300.000 đồng phí kháng cáo đã nộp theo Biên lai thu lệ phí, án phí Toà án số 0003067 ngày 13/10/2025 tại Thi hành án dân sự tỉnh Đồng Nai.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (sau khi án có hiệu lực pháp luật), hàng tháng người phải thi hành án phải trả lãi đối với số tiền chậm trả tương ứng với thời gian chậm trả theo mức lãi suất quy định tại Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015.

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 cũng bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7, 7a và Điều 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.

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

Nơi nhận:
- Các đương sự;
- VKSND tỉnh Đồng Nai;
- THADS tỉnh Đồng Nai;
- TAND khu vực 3 – Đồng Nai;
- Lưu.

TM.HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa

Lê Văn An