

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH Đ**

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

Bản án số: 315/2026/DS-PT

Ngày: 29/4/2026

V/v: “*Tranh chấp yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu; tranh chấp quyền sử dụng đất; yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất*”.

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH Đ

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

- **Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:** Bà Vũ Thị Thu

- **Các thẩm phán:** Bà Phan Thị Thu Hương

Bà Thái Thị Thanh Bình

- **Thư ký phiên tòa:** Ông Nguyễn Việt Anh – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Đ.

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

Trong các ngày 28 và 29 tháng 4 năm 2026, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đ, xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 63/2026/TLPT-DS ngày 23 tháng 01 năm 2026, về việc “*Tranh chấp yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu; tranh chấp quyền sử dụng đất; yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất*”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 168/2025/DS-ST ngày 30 tháng 9 năm 2025 của Tòa án nhân dân Khu vực 2 - Đ bị kháng cáo.

Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 151/2026/QĐ-PT ngày 10 tháng 02 năm 2026; các Quyết định hoãn phiên tòa số 252/2026/QĐ-PT ngày 09/3/2026 và số 327 ngày 09/4/2026 giữa các đương sự:

- **Nguyên đơn:** Bà **Nguyễn Thị S**, sinh năm 1955.

Địa chỉ: Tổ 2, ấp 6, xã L (tên cũ xã B, huyện L), tỉnh Đ.

Người đại diện theo uỷ quyền: Bà **Vũ Thị Kim T**, sinh năm 1985

Địa chỉ: Đường D12, khu Tái định cư Long An, ấp 2, xã L, tỉnh Đ.

- **Bị đơn:**

1. Ông **Nguyễn Văn T**, sinh năm 1982.

Địa chỉ: Tổ 3, ấp 7, xã L (tên cũ xã B, huyện L), tỉnh Đ.

2. Ông **Nguyễn Văn T**, sinh năm 1965.

Địa chỉ: Số 605, tổ 6, ấp 6, xã L, (tên cũ xã B, huyện L), tỉnh Đ.

Người đại diện theo uỷ quyền của ông T, ông T: Ông **Hà Mạnh T**, sinh năm 1968;

Địa chỉ: 15/8A Bùi Trọng Nghĩa, tổ 48 (tổ 13 cũ), khu phố 3, phường T, tỉnh Đ.

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

1. Ông **Nguyễn Văn T**, sinh năm 1979.

Địa chỉ: Tổ 2, ấp 6, xã L (tên cũ xã B, huyện L), tỉnh Đ.

2. Bà **Nguyễn Thị C**, sinh năm 1982.

3. Ông **Nguyễn Văn D**, sinh năm 1986.

Cùng trú tại: Tổ 2, ấp 6, xã L (tên cũ xã B, huyện L), tỉnh Đ.

Người đại diện theo uỷ quyền của bà C, anh D: Ông **Nguyễn Văn T**, sinh năm 1979.

Địa chỉ: Tổ 2, ấp 6, xã L (tên cũ xã B, huyện L), tỉnh Đ.

4. Bà **Nguyễn Thị Cẩm H**, sinh năm 1970.

Địa chỉ: Ấp 7, xã L (tên cũ xã B, huyện L), tỉnh Đ.

5. Ông **Nguyễn Thành L**, sinh năm 1974.

Địa chỉ: Ấp 6, xã L (tên cũ xã B, huyện L), tỉnh Đ.

6. Ông **Nguyễn Thành H**, sinh năm 1977.

Địa chỉ: Ấp 6, xã L (tên cũ xã B, huyện L), tỉnh Đ.

7. Bà **Nguyễn Thị Nguyệt T**, sinh năm 1970.

Địa chỉ: Số 605, tổ 6, ấp 6, xã L (tên cũ xã B, huyện L), tỉnh Đ.

8. Bà **Hà Thị X**, sinh năm 1983.

Địa chỉ: tổ 3, ấp 7, xã L (tên cũ xã B, huyện L), tỉnh Đ.

9. Ông **Lê Minh L**, sinh năm 1970.

10. Bà **Nguyễn Thị Dạ L**, sinh năm 1973.

Cùng trú tại: Số 116, Ấp 1, xã P (tên cũ xã T, huyện L), tỉnh Đ.

11. Ông **Âu Dương C**, sinh năm 1968.

12. Bà **Nguyễn Thị Đ**, sinh năm 1964.

Cùng trú tại: Số 14/4/2, tổ 2, ấp 6, xã L (tên cũ xã B, huyện L), Đ.

13. **Văn phòng công chứng An Hòa, tỉnh Đ.**

Địa chỉ: Quốc lộ 51, ấp X, xã L (tên cũ xã L, huyện L), tỉnh Đ.

14. **Ủy ban nhân dân huyện L** (người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng **Chủ tịch Ủy ban nhân dân xã L, tỉnh Đ**).

Địa chỉ: Xã L, tỉnh Đ.

15. **Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đ.**

Địa chỉ: Số 2A đường Phạm Văn Khoai, phường T, tỉnh Đ.

16. Chị **Âu Thị D**, sinh năm 1989; Địa chỉ: Số nhà 14/4/2, tổ 2, ấp 6, xã L (tên cũ xã B, huyện L), tỉnh Đ.

17. Anh **Âu Dương M**, sinh năm 1994; Địa chỉ: Ấp 6, xã L (tên cũ là xã B), tỉnh Đ.

(Bà T, ông T, ông T, ông C có mặt; các đương sự khác vắng mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN

Theo bản án sơ thẩm:

Nguyên đơn bà Nguyễn Thị S và người đại diện theo ủy quyền của bà S trình bày:

Bà Nguyễn Thị S, ông Nguyễn Văn K (chết năm 2017) là vợ chồng. Bà S, ông K sinh được 03 người con gồm anh Nguyễn Văn Thành, chị Nguyễn Thị C và anh Nguyễn Văn D.

Năm 2002, bà S nhận chuyển nhượng của bà Nguyễn Thị P (mẹ của ông T, ông T) diện tích đất 2.000m² thuộc thửa số 52, tờ bản đồ số 5 (thửa mới số 74, tờ bản đồ số 5), xã B, huyện L, với giá 05 cây vàng 9999; có lập giấy tờ tay do ông T viết, nhưng bà S đã làm mất giấy. Bà S đã giao cho bà P 25.000.000đ tương đương 05 cây vàng 9999 và bà P đã giao đất cho gia đình bà S sử dụng. Thời điểm chuyển nhượng, bà P đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, nhưng đang thế chấp Ngân hàng, nên hai bên chưa làm thủ tục sang tên. Năm 2007 bà P chết, bà S có liên hệ với các con bà P để làm thủ tục sang tên tách thửa, các con bà P không chịu làm.

Thời gian đầu, gia đình bà S trồng lúa nước trên toàn bộ diện tích đất, sau đất bồi lấp, nên chỉ trồng lúa ở vùng đất trũng, còn vùng đất cao thì trồng tràm. Phần đất nhận chuyển nhượng có ranh giới rõ ràng với đất của nhà ông T là bức tường rào bằng gạch do ông T xây vào năm 2009.

Năm 2016, ông T, ông T khiếu nại gia đình bà S cho rằng phần đất này ông T được thừa kế lại của bà P và ông T đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, nên cản trở gia đình bà S sử dụng đất, năm 2017 ông T rào đất lại không cho gia đình bà S canh tác.

Bà S được biết, năm 2017 ông T chuyển nhượng thửa đất số 52, tờ bản đồ số 5, xã B cho ông T, hợp đồng được công chứng tại Văn phòng công chứng An Hòa, tỉnh Đ.

Quá trình giải quyết vụ án, bà S khởi kiện yêu cầu:

+ Công nhận cho bà S quyền sử dụng diện tích đất 2.188,5m² thuộc thửa đất số 74, tờ bản đồ số 5 xã B, huyện L, tỉnh Đ, gồm thửa tạm 74a (diện tích 0,6m²), 74b (diện tích 0,9m²), 74c (diện tích 2.141,5m²), 74d (diện tích 2,1m²), 74e (diện tích 43,4m²) theo Bản đồ hiện trạng thửa đất số 6977/2023 ngày 20/12/2023 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đ – Chi nhánh Long Thành.

+ Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký ngày 20/01/2017 giữa ông Nguyễn Văn T và ông Nguyễn Văn T tại Văn phòng công chứng An Hòa, tỉnh Đ.

+ Hủy nội dung chỉnh lý trang tư ngày 07/9/2007 của giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số O 049090, ngày 17/8/1999 sang tên ông Nguyễn Văn T đối với thửa đất số 52, tờ bản đồ số 05 xã B, huyện L, tỉnh Đ.

Tại phiên tòa nguyên đơn thay đổi yêu cầu khởi kiện như sau:

+ Công nhận cho bà S quyền sử dụng diện tích đất 2.142,4m² thuộc một phần thửa đất số 74, tờ bản đồ số 5 xã B, huyện L, tỉnh Đ, gồm các thửa tạm 74b (diện tích 0,9m²), 74c (diện tích 2.141,5m²) theo Bản đồ hiện trạng thửa đất số 6977/2023 ngày 20/12/2023 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đ – Chi nhánh Long Thành.

+ Tuyên vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký ngày 20/01/2017 giữa ông Nguyễn Văn T và ông Nguyễn Văn T tại Văn phòng công chứng An Hòa.

Nguyên đơn rút khởi kiện đối với yêu cầu công nhận quyền sử dụng diện tích đất thuộc thửa tạm 74a (diện tích 0,6m²), 74d (diện tích 2,1m²), 74e (diện tích 43,4m²) theo Bản đồ hiện trạng thửa đất số 6977/2023 ngày 20/12/2023 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đ – Chi nhánh Long Thành và yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nêu trên.

Bị đơn ông Nguyễn Văn T, ông Nguyễn Văn T do ông Hà Mạnh T đại diện theo ủy quyền trình bày:

Bà Nguyễn Thị P, ông Nguyễn Thành N là cha mẹ ruột của ông Nguyễn Văn T, ông Nguyễn Văn T.

Phần đất tranh chấp bà S đang khởi kiện có nguồn gốc của cha mẹ ông T, ông T khai phá từ năm 1975. Năm 1985, ông N chết, đến năm 1999, Ủy ban nhân dân huyện L cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số O 049090 cho bà Nguyễn Thị P, diện tích đất 42.796m², thửa số 47 và 52, tờ bản đồ số 5, xã B, huyện L.

Ngày 26/8/2005, bà P chuyển nhượng cho ông Nguyễn Văn T diện tích đất 20.627m² cắt thửa số 47, 52, tờ bản đồ số 5, diện tích còn lại của hai thửa là 22.169m².

Năm 2007, bà P chết không để lại di chúc, gia đình lập Tờ thỏa thuận phân chia di sản thừa kế và giao diện tích đất 22.169m² thuộc thửa số 47, 52, tờ bản đồ số 5, xã B cho ông T được thừa kế phần đất này.

Bà S cho rằng đã nhận chuyển nhượng từ bà P diện tích đất 2.000m² thuộc thửa số 52, tờ bản đồ số 5, xã B là không đúng. Mà diện tích đất 2.000m² này là do gia đình ông T cho gia đình bà S mượn để canh tác vào năm 2005, việc cho mượn không lập văn bản, không thu tiền.

Năm 2012, ông T nói với bà S lấy lại đất. Năm 2016, ông T giao đất cho ông T quản lý, sử dụng. Năm 2017, ông T lập Hợp đồng chuyển nhượng thửa đất số 52, tờ bản đồ số 5 (tài liệu cũ), xã B cho ông T. Khi làm thủ tục đăng ký biến động đất, gia đình mới phát hiện trong thời gian sử dụng đất mượn, bà S tự ý chỉ dẫn đo vẽ gộp vào đất của gia đình bà S, nhưng chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Nay ông T, ông T không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của bà S. Ông T, ông T đã được Tòa án thông báo, nhưng không có yêu cầu phản tố trong vụ án.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Nguyễn Văn T, chị Nguyễn Thị C, anh Nguyễn Văn D do anh Nguyễn Văn T đại diện theo ủy quyền trình bày:

Thông nhất với lời khai theo đại diện ủy quyền của bà S.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Cẩm H trình bày:

Cha bà là ông Nguyễn Thành N (chết năm 1985), mẹ là bà Nguyễn Thị P (chết năm 2007). Cha mẹ bà có 05 người con gồm: Nguyễn Văn T, sinh năm 1965. Nguyễn Thị Cẩm H, sinh năm 1970. Nguyễn Thành L, sinh năm 1974. Nguyễn Thành H, sinh năm 1977. Nguyễn Văn T, sinh năm 1977.

Diện tích đất 42.796m² tại xã B, huyện L do gia đình bà khai phá từ năm 1975. Năm 1999, bà P được Ủy ban nhân dân huyện L cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số O 049090, diện tích 42.796 m² thuộc thửa 47, 52, tờ bản đồ số 5, xã B. Năm 2007, bà P chết không để lại di chúc, các anh chị em trong gia đình lập thỏa thuận phân chia di sản thừa kế được Ủy ban nhân dân xã B chứng thực số 224, quyển số 02/TPCC-SCT/DCTK, giao cho anh Nguyễn Văn T được quyền sử dụng diện tích đất 22.169m² thuộc các thửa 47, 52, tờ bản đồ số 5, xã B. Anh T đã đăng ký biến động và đã được cập nhật thông tin chủ sử dụng ngày 07/9/2007.

Năm 2016, anh T tặng cho quyền sử dụng đất thừa kế thuộc các thửa 47, 52, tờ bản đồ số 5, xã B cho các anh chị trong gia đình, trong đó bà được tặng cho diện tích đất 3.100,4m², thửa 195, tờ bản đồ số 5 (thửa cũ số 47, tờ bản đồ số 5). Diện tích còn lại của anh T là 1.990 m² thuộc thửa 52, tờ bản đồ số 5, xã B – là phần đất đang tranh chấp với bà S.

Bà được biết vào năm 2005, bà P có cho bà Nguyễn Thị S mượn khoảng 2.000m² để trồng lúa, khi nào cần lấy lại thì thông báo trước. Việc cho mượn chỉ nói miệng không lập văn bản. Anh chị em bà không nghe ai nói có việc mẹ bà chuyển nhượng 2.000m² cho bà S, như bà S và anh T trình bày. Bà S cũng không cung cấp được giấy tờ về việc mua bán đất, trong khi anh T đã nhận đất thừa kế hợp pháp, được Ủy ban nhân dân huyện L cập nhật biến động.

Đề nghị Tòa án xem xét giải quyết theo quy định pháp luật. Bà không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Thành H trình bày:

Ông thống nhất với ý kiến trình bày của bà H, không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Thành L trình bày:

Ông thống nhất với ý kiến trình bày của bà H, không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chị Hà Thị X trình bày:

Chị kết hôn với anh Nguyễn Văn T vào năm 2004, anh T là con ông Nguyễn Thành N và bà Nguyễn Thị P. Diện tích đất 42.796m² thuộc thửa 47, 52, tờ bản đồ số 5, xã B, được Ủy ban nhân dân huyện L cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số O 049090 cho bà Nguyễn Thị P.

Năm 2007, bà P chết không để lại di chúc, các anh chị em trong gia đình lập tờ thỏa thuận phân chia di sản thừa kế được Ủy ban nhân dân xã B chứng thực số 224, quyển số 02/TPCC-SCT/DCTK, giao cho chồng chị là anh Nguyễn Văn T được thừa kế diện tích đất 22.169m² thuộc thửa 47, 52, tờ bản đồ số 5, xã B. Anh T đã đăng ký biến động và được cập nhật thông tin chủ sử dụng ngày 07/9/2007. Việc chia thừa kế tài sản của cha mẹ anh T không liên quan gì đến con dâu, con rể của bà P, nên chị không có ý kiến gì.

Năm 2016, anh T tặng cho đất được thừa kế cho các anh chị trong gia đình, cụ thể: Tặng cho ông H là 6.511,3m²; ông L 2.504,4m²; bà H 3.100,4m², cùng thửa 47, tờ bản đồ số 5, xã B, theo hợp đồng tặng cho được Văn phòng công chứng An Hòa chứng thực và đất đã được cập nhật biến động theo quy định.

Diện tích đất còn lại 1.990m² thuộc thửa 52, tờ bản đồ số 5, xã B, anh T chuyển nhượng cho ông T ngày 20/01/2017, hợp đồng được Văn phòng công chứng An Hòa chứng thực, anh T đã giao đất cho ông T quản lý, sử dụng. Anh T có đi đăng ký biến động quyền sử dụng đất, nhưng do bà S tranh chấp, nên đến nay chưa sang tên được. Sau khi nhận đất, ông T có xây tường rào trụ bê tông, kẽm gai xung quanh đất làm ranh giới, nhưng từ tháng 10/2017 đến nay, một phần hàng rào đã bị anh T con bà S nhiều lần phá hoại - có biên bản ghi nhận sự việc của Công an xã B.

Đối với phần đất đang tranh chấp, theo chị được biết vào năm 2005 bà P cho bà S mượn thửa đất khoảng 2.000m² để trồng lúa, khi nào cần lấy lại thì thông báo trước. Việc cho mượn chỉ nói miệng, thời điểm này, bà P tuổi cao, sức khỏe yếu, chị sống chung nhà với bà P, nên biết rõ việc bà P cho bà S mượn đất, không có chuyển nhượng đất như bà S khai.

Nay bà S cho rằng 2.000m² bà P đã chuyển nhượng cho bà S, nên yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng diện tích đất này giữa anh T với anh T là không đúng, đề nghị bác khởi kiện của bà S.

Phần đất tranh chấp là tài sản thừa kế riêng của gia đình chồng chị, chị không liên quan.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Nguyệt T trình bày:

Bà kết hôn với ông Nguyễn Văn T vào năm 1991. Ông T là con của ông Nguyễn Thành N và bà Nguyễn Thị P.

Về nguồn gốc thửa đất số 47, 52, tờ bản đồ số 5, xã B và quá trình đăng ký kê khai cấp giấy chứng nhận của bà P cũng như việc thừa kế, tặng cho quyền sử dụng đối với thửa đất này đúng như ông T, ông T và các anh chị em bên chồng bà trình bày.

Ngày 20/01/2017, anh T lập Hợp đồng chuyển nhượng cho ông T diện tích đất 1.990m², thuộc thửa 52, tờ bản đồ số 5, xã B, hợp đồng được Văn phòng công chứng An Hòa chứng thực. Anh T đã giao đất cho vợ chồng bà quản lý, sử dụng, nhưng đất bà S đang tranh chấp nên chưa cập nhật sang tên chồng bà được. Thực tế, vợ chồng bà có xây tường rào trụ bê tông, kẽm gai xung quanh đất làm ranh giới, nhưng từ tháng 10/2017 đến nay một phần hàng rào đã bị anh T là con bà S phá hoại, có biên bản của Công an xã B.

Bà S tranh chấp cho rằng, phần đất trên là của bà S mua bằng giấy tay của bà P là không đúng, mà đất này bà P chỉ cho bà S mượn để trồng lúa, khi nào cần lấy lại thì báo trước. Không có việc bà P bán đất cho bà S.

Phần đất tranh chấp có nguồn gốc từ tài sản thừa kế riêng của gia đình chồng bà, anh T đã chuyển nhượng cho vợ chồng bà, có hợp đồng chuyển nhượng, đã trả đủ tiền, anh T đã giao đất và hiện nay vợ chồng bà đang quản lý đất. Do đó, đề nghị Tòa án không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà S.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lê Minh L trình bày:

Đối với thửa số 53, tờ bản đồ số 5 (tài liệu năm 1996), xã B, huyện L, tỉnh Đ có nguồn gốc là của mẹ ông bà Nguyễn Thị B. Sau khi mẹ ông mất có để lại thừa kế cho ông và em gái tên Lê Thị Tâm Ý. Thời điểm mẹ ông quản lý, sử dụng thửa 53 nêu trên chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Sau khi mẹ ông mất, ông và em gái thỏa thuận chuyển quyền sử dụng sang cho ông trong đó có thửa 221, tờ bản đồ số 5 (tài liệu năm 2010), xã B, huyện L, tỉnh Đ thuộc một phần thửa 53, tờ bản đồ số 5 (tài liệu năm 2010), xã B, huyện L, tỉnh Đ.

Đối với thửa 221, tờ bản đồ số 5 (tài liệu năm 2010), xã B, vợ chồng ông bà đã ủy quyền cho ông Phạm Đình Thanh được toàn quyền quản lý, sử dụng từ năm 2017. Việc ông Thanh có chuyển nhượng cho ai hay không thì ông không rõ.

Đối với một phần thửa đất số 53, tờ bản đồ số 5 (tài liệu năm 1996) hiện nay thuộc thửa 74, tờ bản đồ số 5 (tài liệu năm 2010), xã B, vợ chồng ông bà

không tranh chấp vì phần đất ông quản lý, sử dụng có ranh giới rõ ràng với các hộ dân sử dụng đất xung quanh. Việc có sai lệch ranh đất trên bản đồ địa chính như thế nào ông không được rõ.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Dạ L trình bày:

Bà là vợ của ông Lê Minh L. Thửa đất số 53, tờ bản đồ số 5 (tài liệu năm 1996), xã B, huyện L, tỉnh Đ thuộc quyền quản lý, sử dụng của mẹ chồng bà có trước khi bà và ông Lê Minh L kết hôn là tài sản riêng của ông L.

Theo bà được biết phần đất thửa số 53, tờ bản đồ số 5 (tài liệu năm 1996), xã B, huyện L, tỉnh Đ trước đây không được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Sau khi mẹ chồng bà mất thì ông L và em gái ông L có thỏa thuận ông L được quyền đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mẹ chồng bà để lại trong đó có thửa 221, tờ bản đồ số 5 (tài liệu năm 2010), xã B, huyện L.

Năm 2017, vợ chồng ông bà có ủy quyền quản lý, sử dụng đất phần đất thửa 221, tờ bản đồ số 5, xã B nêu trên cho ông Phạm Đình Thanh. Mặc dù là tài sản riêng của ông L nhưng để đảm bảo thủ tục công chứng, nên bà mới ký vào ủy quyền nêu trên. Hiện nay, ông Thanh đang quản lý sử dụng hay đã chuyển nhượng phần đất thửa 221 nêu trên cho ai hay không thì bà không được biết.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Âu Dương C và bà Nguyễn Thị Đ trình bày:

Vợ chồng ông bà với gia đình bà Nguyễn Thị S, bà Nguyễn Thị P chỉ là hàng xóm, không có quan hệ họ hàng.

Vợ chồng ông bà là người sử dụng đất liền kề với phần đất đang tranh chấp giữa gia đình bà Nguyễn Thị S với anh Nguyễn Văn T, ông Nguyễn Văn T.

Vợ chồng ông bà sử dụng phần đất thuộc thửa 76, tờ bản đồ số 5 (tài liệu năm 1996), xã B, huyện L, tỉnh Đ, đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất năm 2000. Đến ngày 09/12/2016, vợ chồng bà được cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa mới là thửa 204, tờ bản đồ số 5 (tài liệu năm 2010), xã B, huyện L, tỉnh Đ.

Ngoài ra, vợ chồng ông bà còn sử dụng một phần đất trước đây chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng, đến ngày 20/12/2016 được cấp giấy số CC 831374. Hiện nay, vợ chồng ông bà mới được biết phần đất này thuộc thửa 53, tờ bản đồ số 5 (tài liệu năm 1996), xã B, huyện L, tỉnh Đ. Trước đây, phần đất này thường ngập nước chỉ trồng lúa nên không được cấp giấy, sau này bồi lấp và được gia đình ông bà quản lý sử dụng ổn định nên được cấp giấy chứng nhận.

Đối với phần đất thửa 74, tờ bản đồ số 5 (tài liệu năm 2010), xã B, huyện L, tỉnh Đ có một phần thuộc thửa 76, tờ bản đồ số 5 (tài liệu năm 1996), xã B thuộc quyền quản lý, sử dụng của vợ chồng ông bà thì vợ chồng ông bà không biết lý do vì sao, vì vợ chồng ông bà sử dụng đất có ranh giới rõ ràng với các hộ dân liền kề. Việc bản đồ có sai sót hay không thì vợ chồng ông bà không được

biết. Vợ chồng ông bà thống nhất ranh giới hiện tại giữa thửa 74 và thửa 204, tờ bản đồ số 5 (tài liệu năm 2010), xã B, huyện L không có tranh chấp.

Đối với thửa 203, tờ bản đồ số 5 (tài liệu năm 2010), xã B, huyện L, tỉnh Đ vợ chồng ông bà cũng sử dụng ổn định, có ranh giới rõ ràng đối với thửa 74, tờ bản đồ số 5 (tài liệu năm 2010), xã B. Vợ chồng ông bà thống nhất ranh giới hiện tại giữa thửa 74 và thửa 203, tờ bản đồ số 5 (tài liệu năm 2010), xã B, không có tranh chấp.

Vợ chồng ông bà xác định thống nhất ranh giới hiện tại đối với thửa 203, 204, tờ bản đồ số 5 (tài liệu năm 2010), xã B với thửa 74, tờ bản đồ số 5 (tài liệu năm 2010), xã B. Việc có sai lệch ranh đất trên bản đồ địa chính như thế nào thì vợ chồng ông bà không được biết.

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

Ngày 20/01/2017, Văn phòng công chứng An Hòa, tỉnh Đ đã chứng nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 00713/2017 quyền số 01/2017TP/SCC/HĐGD giữa ông Nguyễn Văn T (bên chuyển nhượng –A) với ông Nguyễn Văn T (bên nhận chuyển nhượng - B), nội dung: Quyền sử dụng đất của bên A đối với thửa đất theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số O 049090 ngày 17/8/1999, thửa đất số 52 (thửa chính thức 74), tờ bản đồ số 5 (tờ bản đồ mới số 5), xã B, huyện L, tỉnh Đ, diện tích là 1.990 m² (diện tích theo bản vẽ là 2.041 m²), mục đích sử dụng LUK, thời hạn sử dụng tháng 8/2019, nguồn gốc sử dụng do nhà nước công nhận quyền sử dụng đất. Giá chuyển nhượng 200.000.000 đồng, phương thức thanh toán tiền mặt, việc thanh toán do hai bên tự thực hiện và chịu trách nhiệm trước pháp luật.

Văn phòng công chứng An Hòa xác nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được thực hiện đúng quy trình, đúng trình tự, thủ tục quy định pháp luật về công chứng và các quy định pháp luật có liên quan. Văn phòng công chứng An Hòa xin vắng mặt trong các buổi làm việc, các phiên họp, các phiên hòa giải, phiên tòa xét xử trong vụ án.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ủy ban nhân dân huyện L (người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng là Chủ tịch Ủy ban nhân dân xã L) trình bày:

- Ngày 20/4/1999 UBND xã B có Tờ trình số 17/TT-UB về việc đề nghị cấp Giấy chứng nhận QSD đất cho 215 hộ dân. Trong đó, có hộ bà Nguyễn Thị P được xét cấp thửa đất số 52, tờ bản đồ số 05 xã B, diện tích 13.793m² và thửa đất số 47 tờ bản đồ số 05 xã B, diện tích 29.003m² (Kèm danh sách 215 hộ dân được xét cấp giấy) và ngày 26/7/1999, phòng Địa chính huyện L có Tờ trình số 124/TT.ĐC về việc xin phê duyệt cấp Giấy chứng nhận QSD đất cho 215 hộ dân, trong đó có hộ bà P.

- Ngày 17/8/1999, UBND huyện L ban hành Quyết định số 508/QĐ.CT.UBH về việc cấp Giấy chứng nhận QSD đất cho 212 hộ dân, trong đó, có hộ bà Nguyễn Thị P

- Ngày 17/8/1999, UBND huyện L cấp Giấy chứng nhận QSD đất số O 049090 cho bà Nguyễn Thị P, thửa đất số 52, tờ bản đồ số 05 xã B, diện tích 13.793m² và thửa đất số 47 tờ bản đồ số 05 xã B, diện tích 29.003m².

- Ngày 02/02/2005, Đội đo đạc huyện L có Bản trích đo bản đồ địa chính khu đất số 421/BĐ.ĐC với nội dung bà Nguyễn Thị P xin chuyển QSD đất cho ông Nguyễn Văn T diện tích đất 20.627m² có số thửa mới số 753 diện tích 8824m², thửa 754 diện tích 11.803m², thuộc tờ bản đồ số 05, xã B (Đính kèm biên bản đo đạc ngày 26/01/2005).

- Ngày 13/5/2005, UBND xã B có Tờ trình số 97/TT.UBX về việc đề nghị cho bà Nguyễn Thị P chuyển nhượng QSD đất cho ông Nguyễn Văn T diện tích đất 8824m² thuộc thửa đất số 47 và diện tích đất 11803m² thuộc thửa số 52 (thửa đất mới là thửa 753 với diện tích 8824m², thửa 754 với diện tích 11803m²) tờ bản đồ số 05 xã B.

- Ngày 20/6/2005, bà Nguyễn Thị P có Hợp đồng chuyển nhượng QSD đất số 92/CN cho ông Nguyễn Văn T diện tích 8824m² thuộc thửa số 47 và diện tích 11803m² thuộc thửa số 52 (thửa đất mới là thửa 753 diện tích 8824m², thửa 754 diện tích 11803m²) tờ bản đồ số 05 xã B, lý do là mẹ chia cho con và được UBND xã B chứng thực ngày 14/5/2005.

- Ngày 06/7/2005, bà Nguyễn Thị P cùng các con có Tờ thỏa thuận phân chia di sản cho ông Nguyễn Văn T, diện tích đất 20.627m² thuộc thửa đất số 47, 52, tờ bản đồ số 05 xã B, được UBND huyện L cấp Giấy chứng nhận QSD đất số 0049090 ngày 17/8/1999 cho bà Nguyễn Thị P và đã được phòng Tư pháp huyện L chứng thực ngày 08/8/2005.

- Ngày 24/8/2005, UBND huyện L cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AD 305511 và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AD 305512 cho ông Nguyễn Văn T diện tích 8.824m² thuộc thửa đất số 753 và diện tích 11.803m² thuộc thửa đất số 754, tờ bản đồ số 05, xã B, huyện L.

Như vậy, việc UBND huyện L cấp Giấy chứng nhận QSD đất số O 049090 cho bà Nguyễn Thị P diện tích 29.003m² thuộc thửa đất số 47 tờ bản đồ số 05 xã B và việc chỉnh lý trang tư ngày 26/02/2005 tại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số O 049090 do UBND huyện L cấp ngày 17/8/1999 với nội dung công nhận QSD đất cho ông Nguyễn Văn T diện tích 20627m² cắt thửa đất số 47, cắt thửa đất số 52 tờ bản đồ số 5 xã B là đúng theo trình tự thủ tục quy định.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đ trình bày:

Liên quan đến vụ án Bà Nguyễn Thị S nguyên đơn trong vụ án đề nghị Tòa án giải quyết các nội dung: công nhận cho bà quyền sử dụng đất 2188.5m² thuộc

thửa đất số 74 tờ bản đồ số 05 xã B; hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Văn T và ông Nguyễn Văn T được Văn phòng công chứng An Hòa, tỉnh Đ công chứng số 00713/2017, quyển số 01/2017TPCC-SCC/HĐGD ngày 20/01/2017; bổ sung yêu cầu khởi kiện hủy nội dung chính lý trạng tư ngày 07/9/2007 tại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số O 049090 do UBND huyện L cấp ngày 17/8/1999 đối với nội dung công nhận quyền sử dụng đất của ông Nguyễn Văn T đối với thửa đất số 52, tờ bản đồ 05 xã B, huyện L, tỉnh Đ (theo tài liệu bản đồ cũ).

Do các nội dung khởi kiện của bà Nguyễn Thị S không thuộc thẩm quyền của Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Đ. Do đó, Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Đ - Chi nhánh Long Thành không tham gia vào quá trình tố tụng của vụ án với vai trò là người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan.

Bản án Dân sự sơ thẩm số 168/2025/DS-ST ngày 39/9/2025 của Tòa án nhân dân Khu vực 2 – Đ đã áp dụng Điều 100, 188 Luật đất đai năm 2013 và Điều 123, 407 Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 137 Luật đất đai năm 2024; 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, lệ phí Tòa án, tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị S với bị đơn ông Nguyễn Văn T, ông Nguyễn Văn T về việc Tranh chấp quyền sử dụng diện tích đất 2.142,4m² thuộc một phần thửa đất số 74, tờ bản đồ số 5, xã B (bản đồ năm 2010) (nay là thửa đất số 74, tờ bản đồ số 91 xã L, tỉnh Đ), phần diện tích đất này ký hiệu là thửa tạm số 74b (diện tích 0,9m²), 74c (diện tích 2.141,5m²) theo Bản đồ hiện trạng thửa đất số 6977/2023 ngày 20/12/2023 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đ – Chi nhánh Long Thành.

2. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị S đối với bị đơn ông Nguyễn Văn T và ông Nguyễn Văn T về việc "*Tranh chấp yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu*".

Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 20/01/2017 giữa bên chuyển nhượng ông Nguyễn Văn T với bên nhận chuyển nhượng ông Nguyễn Văn T được Văn phòng công chứng An Hòa, tỉnh Đ công chứng số 00713/2017, quyển số 01/2017TP/CC-SCC/HĐGD ngày 20/01/2017 bị vô hiệu.

3. Về hậu quả pháp lý do hợp đồng nêu trên bị vô hiệu: Các đương sự không yêu cầu Tòa án giải quyết trong vụ án này nên không xem xét.

4. Đình chỉ xét xử đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị S đối với bị đơn ông Nguyễn Văn T và ông Nguyễn Văn T về việc tranh chấp quyền sử dụng đất, đối với diện tích đất 46,1m² thuộc một phần thửa đất số 74, tờ bản đồ số 5 xã B (bản đồ năm 2010) (thửa đất số 74, tờ bản đồ số 91 xã L, tỉnh Đ), phần diện tích đất này ký hiệu là thửa tạm số 74a (diện tích 0,6m²), 74d

(diện tích 2,1m²), 74e (diện tích 43,4m²) theo Bản đồ hiện trạng thửa đất số 6977/2023 ngày 20/12/2023 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đ – Chi nhánh Long Thành.

5. Đình chỉ xét xử đối với yêu cầu của nguyên đơn bà Nguyễn Thị S về việc “Yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất”.

6. Về chi phí tố tụng: Ông Nguyễn Văn T, ông Nguyễn Văn T mỗi người phải chịu 17.223.733 đồng (mười bảy triệu hai trăm hai mươi ba ngàn bảy trăm ba mươi ba đồng) chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ, đo đạc và thẩm định giá tài sản. Do nguyên đơn bà S đã nộp đủ số tiền này nên bị đơn ông Nguyễn Văn T và ông Nguyễn Văn T mỗi người phải thanh toán lại cho bà Nguyễn Thị S số tiền 17.223.733 đồng (mười bảy triệu hai trăm hai mươi ba ngàn bảy trăm ba mươi ba đồng).

7. Về án phí:

Bà Nguyễn Thị S được miễn nộp tiền án phí dân sự sơ thẩm. Hoàn trả bà S số tiền tạm ứng án phí 300.000 đồng đã nộp theo biên lai thu số 005207 ngày 12/12/2017 và 300.000 đồng theo biên lai thu số 006785 ngày 24/9/2018 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện L, tỉnh Đ (nay là Thi hành án dân sự tỉnh Đ).

Ông Nguyễn Văn T phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

Ông Nguyễn Văn T phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

Ngoài ra bản án sơ thẩm còn tuyên về quyền kháng cáo cho các đương sự theo quy định của pháp luật.

Ngày 07/10/2025, bà Nguyễn Thị S có đơn kháng cáo, đề nghị cấp phúc thẩm chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà.

- Quan điểm của Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đ:

Về việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa và việc chấp hành pháp luật của đương sự là đúng theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Việc thu thập, đánh giá chứng cứ của cấp sơ thẩm có thiếu sót đó là:

Khi ông T xây dựng cột gạch kiên cố cao 02 mét, tường gạch cao 60cm, móng đá chẻ để phân ranh giới đất giữa đất ruộng ông T và “Đất nhà ông K” (thửa đất tranh chấp), nhưng Tòa án cấp sơ thẩm chưa làm rõ xây dựng năm nào, lý do của việc xây dựng ranh giới đất giữa hai bên là gì.

Ngày 06/7/2005, các thành viên gia đình bà P lập “Tờ thỏa thuận phân chia di sản”, nội dung thể hiện: Ông Nguyễn Thành N và bà Nguyễn Thị P tạo lập diện tích đất 42.796m² thửa số 47, 52 xã B, huyện L, tỉnh Đ, đồng ý phân chia cho ông Nguyễn Văn T diện tích đất 20.627m², diện tích đất còn lại 22.169m² do bà Nguyễn Thị P đứng tên quản lý, sử dụng và định đoạt. Tuy nhiên, chữ số **22.169m²** có dấu hiệu chỉnh sửa, nhưng chưa được cấp sơ thẩm làm rõ lý do. Tại Tờ phân chia di sản thừa kế ngày 18/7/2007, các con của bà P chỉ phân chia cho

ông T thừa đất 47 và đơn đăng ký thừa kế của ông T cũng chỉ đăng ký thừa 47. Phần chứng thực của UBND xã B ngày 24/8/2007 và Tờ trình số 94/TT-UBND ngày 17/8/2007 của UBND xã B cũng ghi nội dung các thành viên trong gia đình thống nhất giao diện tích còn lại của thửa 47 cho ông T, mà không trình cấp giấy cho ông T đối với thửa 52, nhưng Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất lại có tờ trình và đề nghị Phòng Tài nguyên tham mưu cho UBND huyện công nhận cho ông T được nhận thừa kế và cập nhật thửa 52 là không đúng. Về cách tuyên án, cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà S về tranh chấp diện tích đất 2.142m², nhưng lại chấp nhận yêu cầu của bà S, tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng đất giữa ông Nguyễn Văn T và ông Nguyễn Văn T vô hiệu là chưa phù hợp, gây khó khăn cho công tác thi hành bản án.

Do cấp sơ thẩm chưa thu thập và đánh giá khách quan, toàn diện chứng cứ, nên đề nghị hủy toàn bộ bản án sơ thẩm để giải quyết lại.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng: Đơn kháng cáo của bà Nguyễn Thị Soi làm trong hạn luật định, nên được xem xét theo thủ tục phúc thẩm.

Tại phiên tòa có mặt bà T, ông T, ông T, ông C; các đương sự còn lại vắng mặt, nhưng đã được tổng đạt hợp lệ Quyết định xét xử, quyết định hoãn phiên, nên Hội đồng xét xử vẫn tiến hành xét xử vắng mặt các đương sự này theo các Điều 227, 228 của Bộ luật tố tụng dân sự.

[2] Theo hồ sơ đã được cấp sơ thẩm thu thập, thể hiện:

Thửa đất số 47, tờ bản đồ số 05, xã B, diện tích 29.003m² và thửa số 52, tờ bản đồ số 05, xã B, diện tích 13.793m² được Ủy ban nhân dân huyện L cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số O 049090 ngày 17/8/1999 cho Bà Nguyễn Thị P đứng tên. Năm 2005, bà P và các con chia thừa kế (sau đó lập hợp đồng chuyển nhượng) cho ông Nguyễn Văn T diện tích đất 20.627m² thuộc một phần thửa số 47 và một phần thửa 52, cùng tờ bản đồ số 05. Ông T đã được Ủy ban nhân dân huyện L cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AD 305511 và số AD 305512 ngày 24/8/2005. Diện tích đất còn lại của bà P thuộc thửa 47 và 52, tờ bản đồ số 05, xã B là 22.169m².

Năm 2007, bà P chết không để lại di chúc, các đồng thừa kế của bà P gồm ông Nguyễn Văn T, bà Nguyễn Thị Cẩm H, ông Nguyễn Thành L, ông Nguyễn Thành H và ông Nguyễn Văn T thỏa thuận phân chia di sản thừa kế của bà P, đồng ý giao cho ông T quản lý, sử dụng diện tích đất của bà P là 22.169m² theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số O 049090 ngày 17/8/1999 (bút lục 461-462). Ngày 07/9/2007, Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất huyện L cập nhật chủ sử dụng đất tên ông T, diện tích 22.169m², thửa 47 và 52 tờ bản đồ số 05, xã

B (bút lục 458). Ngày 25/8/2016, ông T tách thửa số 47, tờ bản đồ số 05, diện tích 20.179m² ra làm 04 thửa gồm thửa 76, 77, 194, 195, tờ bản đồ số 05, xã B và tặng cho ông H thửa 76, ông L thửa 194, bà H thửa 195. Diện tích còn lại của ông T là 1.990m² thuộc thửa 52, tờ bản đồ số 5, xã B (bút lục 1682). Ngày 20/01/2017, ông T chuyển nhượng diện tích đất 1.990m² thuộc thửa 52 (thửa 74 mới), tờ bản đồ số 05, xã B cho ông Nguyễn Văn T, hợp đồng được công chứng tại Văn phòng công chứng An Hòa, tỉnh Đ, nhưng do đất có tranh chấp với bà S, nên chưa sang tên ông T.

[3] Bà Nguyễn Thị S khởi kiện ông Nguyễn Văn T và ông Nguyễn Văn T tranh chấp diện tích đất 2.142,4m² thuộc thửa đất cũ số 52, tờ bản đồ số 05, xã B, nay là thửa số 74, tờ bản đồ số 05, xã B (thửa tạm số 74b, 74c), vị trí đất trùng với phần đất 1.900m² ông T được chia thừa kế và cập nhật biến động năm 2007. Theo bà S, đất này do bà nhận chuyển nhượng bằng giấy tay của bà Nguyễn Thị P vào năm 2002 với giá 05 cây vàng (tại phiên tòa phúc thẩm xác định giá 05 chỉ vàng); bà S đã trả đủ tiền (vàng) và sử dụng đất ổn định đến năm 2016 thì con bà P là ông T, ông T tranh chấp, lấy lại đất. Tuy nhiên, lời khai của bà S không được các con bà P thừa nhận và bà S cũng không cung cấp được chứng cứ chứng minh việc sang nhượng đất, cũng như việc đã trả tiền đất cho bà P. Các nhân chứng là ông Nguyễn Hữu Thường, Nguyễn Trọng Mật và Nguyễn Văn Minh có lời khai tại phiên tòa phúc thẩm xác định có đi làm đổi công cho bà S trên phần đất hiện nay có tranh chấp, chứ không biết đất này bà S mua hay mượn của bà P. Thực tế diện tích đất này hiện nay vẫn đứng tên ông T và do ông T, ông T quản lý, sử dụng. Do bà S không chứng minh được có việc nhận chuyển nhượng đất từ bà P, nên cấp sơ thẩm bác khởi kiện của bà S về tranh chấp quyền sử dụng đất với ông T, ông T là có căn cứ. Bà S kháng cáo, nhưng không cung cấp được chứng cứ mới chứng minh cho kháng cáo của mình, nên không được chấp nhận.

[4] Đối với Hợp đồng chuyển nhượng đất ký ngày 20/01/2017 giữa ông T với ông T đối với diện tích đất 1.900m² thuộc đất số 52, tờ bản đồ số 05 (thửa mới số 74, tờ bản đồ số 05), xã B. Cấp sơ thẩm bác khởi kiện của bà S về tranh chấp diện tích đất này với ông T, ông T, nhưng lại tuyên vô hiệu hợp đồng ký ngày 20/01/2017 giữa ông T với ông T là chưa phù hợp. Tuy nhiên, sau khi xét xử sơ thẩm, ông T, ông T không ai kháng cáo về hợp đồng chuyển nhượng bị tuyên vô hiệu, nên cấp phúc thẩm không có cơ sở xem xét.

[5] **Về án phí:** Bà Nguyễn Thị S là người cao tuổi, nên được miễn án phí sơ thẩm, phúc thẩm.

[6] Quan điểm của Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đ tại phiên tòa không phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử, nên không được chấp nhận.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ khoản 1 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự, bác kháng cáo của bà Nguyễn Thị S; giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 168/2025/DS-ST ngày 30 tháng 9 năm 2025 của Tòa án nhân dân Khu vực 2 - Đ.

Áp dụng Điều 100, 188, 202, 203 Luật đất đai năm 2013; Điều 123, 407 Bộ luật 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, lệ phí Tòa án, tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị S với bị đơn ông Nguyễn Văn T, ông Nguyễn Văn T về việc Tranh chấp quyền sử dụng diện tích đất 2.142,4m² thuộc thửa cũ số 52, tờ bản đồ số 05 xã B, thửa mới số 74, tờ bản đồ số 5, xã B (thửa tạm số 74b, diện tích 0,9m²; thửa 74c diện tích 2.141,5m² theo Bản đồ hiện trạng thửa đất số 6977/2023 ngày 20/12/2023 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đ – Chi nhánh Long Thành, tỉnh Đ). Nay là thửa đất số 74, tờ bản đồ số 91 xã L, tỉnh Đ.

2. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị S với bị đơn ông Nguyễn Văn T, ông Nguyễn Văn T về việc tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký ngày 20/01/2017 giữa ông T với Thừa tại Văn phòng công chứng An Hòa, tỉnh Đ đối với thửa đất số 52 (thửa mới số 74), tờ bản đồ số 05, xã B là vô hiệu.

3. Về hậu quả pháp lý do hợp đồng chuyển nhượng đất nêu trên bị tuyên vô hiệu: Không xem xét, do đương sự không yêu cầu.

4. Đình chỉ xét xử đối với yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị S với bị đơn ông Nguyễn Văn T, ông Nguyễn Văn T về việc tranh chấp diện tích đất 46,1m² thuộc một phần thửa đất số 74, tờ bản đồ số 5 xã B, ký hiệu thửa tạm số 74a diện tích 0,6m²; thửa 74d diện tích 2,1m²; 74e diện tích 43,4m² theo Bản đồ hiện trạng thửa đất số 6977/2023 ngày 20/12/2023 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đ – Chi nhánh Long Thành.

5. Đình chỉ xét xử đối với yêu cầu khởi kiện của của bà Nguyễn Thị S về việc Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số số O 049090 ngày 17/8/1999, cập nhật tên ông T thửa 52, tờ 05, diện tích 1.900m².

6. Về án phí:

Bà Nguyễn Thị S được miễn án phí dân sự sơ thẩm và án phí phúc thẩm. Hoàn trả bà S tạm ứng án phí 300.000 đồng đã nộp theo biên lai số 005207 ngày 12/12/2017 và 300.000 đồng theo biên lai số 006785 ngày 24/9/2018 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện L, tỉnh Đ (nay thuộc Thi hành án dân sự tỉnh Đ).

Ông Nguyễn Văn T phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

Ông Nguyễn Văn T phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

7. Về chi phí tố tụng: Ông Nguyễn Văn T, ông Nguyễn Văn T mỗi người phải chịu 17.223.733 đồng chi phí đo đạc, thẩm định giá tài sản. Do nguyên đơn bà S đã nộp số tiền này, nên ông T và ông T mỗi người phải thanh toán lại cho

bà S số tiền 17.223.733 đồng (mười bảy triệu hai trăm hai mươi ba ngàn bảy trăm ba mươi ba đồng).

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi thi hành án xong, tất cả các khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự năm 1015.

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 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 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:

- TAND Khu vực 2 – Đ;
- VKSND tỉnh Đ;
- **Chi cục THADS KV 2 – Đ;**
- Đường sự trong vụ án;
- Lưu Hs.

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

Vũ Thị Thu

HỘI ĐỒNG XÉT XỬ

Các Thẩm phán

Thẩm phán Chủ tọa

Trương Thị Thảo – Phan Thị Thu Hương

Vũ Thị Thu