

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ ĐỒNG NAI**

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

Bản án số: 584/2026/DS-PT

Ngày: 10/8/2026

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 THÀNH PHỐ ĐỒNG NAI

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Trần Thanh Phong

Các thẩm phán: Ông Nguyễn Viết Hùng
Bà Thái Thị Thanh Bình

- Thư ký phiên tòa: Ông Phạm Ngọc Đức - Thư ký Tòa án nhân dân Thành phố Đồng Nai

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân Thành phố Đồng Nai tham gia phiên tòa: Bà Lê Hồng Thư - Kiểm sát viên.

Vào ngày 10 tháng 8 năm 2026 tại trụ sở Tòa án nhân dân Thành phố Đồng Nai xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 466/2026/TLPT-DS ngày 02/7/2026 về việc “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 53/2026/DS-ST ngày 20/3/2026 của Tòa án nhân dân khu vực 02- Đồng Nai bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 467/2026/QĐXXPT-DS ngày 18/6/2026 và Quyết định hoãn phiên tòa số 555/2026/QĐ-PT ngày 08/7/2026 giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:* Bà Đặng Thị Lệ T, sinh năm 1967.

Địa chỉ: đường A, phường C, Quận 8, thành phố Hồ Chí Minh (nay là phường D, thành phố Hồ Chí Minh).

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Văn K, sinh năm 1991

Địa chỉ: Khu phố F, thị trấn E, huyện Nhơn Trạch, tỉnh Đồng Nai (nay là khu phố F, phường G, Thành phố Đồng Nai).

2. *Bị đơn:*

2.1. Ông Trần Văn H, sinh năm 1971

2.2. Bà Nguyễn Thị Á, sinh năm 1989

Cùng địa chỉ: Ấp M, xã I, huyện Nhơn Trạch, tỉnh Đồng Nai (nay là phường G, Thành phố Đồng Nai).

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Lê Huy H, sinh năm 1982

Địa chỉ: Tổ O, ấp N, xã J, huyện Nhơn Trạch, tỉnh Đồng Nai (nay là ấp N, xã L, Thành phố Đồng Nai).

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Văn phòng Công chứng K

Địa chỉ: Đường B, phường G, Thành phố Đồng Nai.

4. Người kháng cáo: Ông Trần Văn H, sinh năm 1971

(Các đương sự vắng mặt tại phiên tòa)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo án sơ thẩm,

** Theo đơn khởi kiện và tại phiên tòa, nguyên đơn bà Đặng Thị Lệ T ủy quyền cho ông Nguyễn Văn K trình bày:*

Bà Đặng Thị Lệ T và ông Trần Văn H, bà Nguyễn Thị Á có quan hệ quen biết (Bà T là chị dâu ông Trần Văn H).

Ngày 26/11/2009, bà T và ông Trần Văn H, bà Nguyễn Thị Á có lập “Hợp đồng mua bán nền đất” với nội dung bà T nhận chuyển nhượng diện tích khoảng 125m² thuộc một phần thửa đất số 178A (Thửa cũ số 441 - Thửa mới hiện nay là thửa số 583), tờ bản đồ số 38, xã I, huyện Nhơn Trạch, tỉnh Đồng Nai (Tờ bản đồ cũ số 16 - tờ bản đồ mới hiện nay là tờ bản đồ số 38 xã G) của ông H, bà Á với giá 100.000.000 đồng. Bà T đã giao đủ tiền cho ông H, bà Á và ông H, bà Á cũng đã giao đất cho bà T quản lý sử dụng.

Khi nhận chuyển nhượng, diện tích đất đã được chỉnh lý quyền sử dụng đất cho vợ chồng ông H, bà Á vào ngày 08/3/2008 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số T 007036 cấp ngày 08/11/2004.

Ngày 03/10/2012, ông H và bà Á lập Hợp đồng ủy quyền được công chứng tại Văn phòng Công chứng K, tỉnh Đồng Nai ủy quyền cho bà T được toàn quyền quản lý, sử dụng, thực hiện các quyền của người sử dụng đất đối với thửa đất nêu trên. Tuy nhiên, đến nay ông H và bà Á không thực hiện thủ tục sang tên, chuyển quyền sử dụng đất cho bà T theo thỏa thuận mặc dù bà T đã nhiều lần yêu cầu.

Trong quá trình quản lý sử dụng đất, bà T đã thuê lại ông H xây tường gạch làm tường rào trên phần đất nhận chuyển nhượng với giá khoảng gần 100.000.000 đồng. Nhưng sau đó thì bị ông H tự ý đập phá phần bức tường bên hông tiếp giáp

đường đất, gây hư hỏng tài sản của bà T. Tuy nhiên, vì chỗ gia đình quen biết nên bà T không có yêu cầu gì đối với ông H, bà Á trong việc làm đập phá tường rào gây thiệt hại tài sản của bà T.

Qua kết quả đo đạc thực tế hiện trạng sử dụng đất thì diện tích đất sử dụng đang tranh chấp là 119,4m² theo Trích lục và đo hiện trạng thửa đất bản đồ địa chính ngày 30/01/2026 của Văn phòng Đăng ký Đất đai tỉnh Đồng Nai - Chi nhánh Nhơn Trạch (được giới hạn bởi các cột mốc số 1, 2, 3, 4, 1) có chênh lệch 0,6m² so với diện tích đất 120m² theo Hợp đồng ủy quyền ký kết giữa hai bên tại Văn phòng Công chứng K, nhưng bà T đồng ý chấp nhận và không có ý kiến tranh chấp gì đối với ông H, bà Á.

Bà T có chồng, nhưng hiện nay chưa thu thập được thông tin cũng như ý kiến chồng bà T theo yêu cầu của Tòa án tại phiên tòa trước đó nên đề nghị Hội đồng xét xử không đưa chồng bà T vào tham gia tố tụng. Nếu chồng bà T có tranh chấp đối với tài sản trên với bà T thì sẽ khởi kiện bằng vụ án khác.

Tại phiên tòa hôm nay đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn bà T yêu cầu Tòa án giải quyết buộc ông H và bà Á tiếp tục thực hiện hợp đồng ủy quyền chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với diện tích đất 119,4m² thửa đất số 178A (thửa mới hiện nay là 583), tờ bản đồ số 38, xã I, huyện Nhơn Trạch (nay là tờ bản đồ số 38 xã G), tỉnh Đồng Nai cho bà T cùng đứng tên đồng sở hữu.

Việc vợ chồng ông H, bà Á khởi kiện phản tố yêu cầu Tòa án tuyên bố hợp đồng mua bán nền đất lập ngày 26/11/2009 đối với diện tích đất 120m² thửa đất số 178A, tờ bản đồ số 38, xã I, huyện Nhơn Trạch (nay là xã G), tỉnh Đồng Nai giữa vợ chồng ông H, bà Á và bà T là vô hiệu; ông K - Đại diện theo ủy quyền của bà T không đồng ý.

** Tại đơn phản tố và các biên bản làm việc tiếp theo, bị đơn ông Trần Văn H, bà Nguyễn Thị Á ủy quyền cho ông Lê Huy H trình bày tại hồ sơ:*

Hợp đồng mua bán nền đất lập ngày 26/11/2009 giữa vợ chồng ông H, bà Á và bà T là vô hiệu do không xác định rõ vị trí, thửa đất, mục đích sử dụng đất và vi phạm quy định về diện tích tối thiểu được tách thửa theo Quyết định số 22/2020/QĐ-UBND ngày 08/6/2020 của UBND tỉnh Đồng Nai; Mặt khác ông H, bà Á chưa giao đất cho bà T nên ông H, bà Á khởi kiện phản tố yêu cầu Tòa án tuyên bố hợp đồng mua bán nền đất lập ngày 26/11/2009 đối với diện tích đất 120m² thửa đất số 178A (thửa cũ số 441), tờ bản đồ số 38 (tờ bản đồ cũ số 16), xã I, huyện Nhơn Trạch (nay là xã G), tỉnh Đồng Nai giữa vợ chồng ông H, bà Á và bà T là vô hiệu. Ông H, bà Á đồng ý hoàn trả bà T số tiền 100.000.000 đồng đã nhận.

** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Văn phòng Công chứng K trình bày tại hồ sơ:*

Tại thời điểm công chứng Hợp đồng ủy quyền giữa bên ủy quyền là ông Trần Văn H, bà Nguyễn Thị Á và bên nhận ủy quyền là bà Đặng Thị Lệ T, số công chứng 2082, quyền số 01/2012.SCC/HĐUQ ngày 03/10/2012 đúng trình tự, đúng thủ tục, đúng người, đúng ý chí của người tham gia giao dịch.

Văn phòng Công chứng đề nghị vắng mặt trong các buổi hòa giải, các phiên tòa xét xử sơ thẩm và phúc thẩm vụ án.

** Tại bản án dân sự sơ thẩm số 53/2026/DS-ST ngày 20/3/2026 của Tòa án nhân dân khu vực 02 - Đồng Nai tuyên xử:*

1. Về yêu cầu khởi kiện:

Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Đặng Thị Lệ T.

Công nhận “Hợp đồng mua bán nền đất” lập ngày 26/11/2009 và Hợp đồng ủy quyền được công chứng tại Văn phòng công chứng K, tỉnh Đồng Nai ngày 03/10/2012 giữa bà Đặng Thị Lệ T với ông Trần Văn H, bà Nguyễn Thị Á có hiệu lực pháp luật.

Công nhận bà Đặng Thị Lệ T, ông Trần Văn H và bà Nguyễn Thị Á là đồng chủ sử dụng đất theo phần đối với diện tích 119,4m² thuộc một phần thửa đất số 178A (nay là thửa 593), tờ bản đồ số 38 xã I, huyện Nhơn Trạch (nay là xã G), tỉnh Đồng Nai được giới hạn bởi các cột mốc số (1, 2, 3, 4, 1) theo Trích lục và đo hiện trạng thửa đất bản đồ địa chính ngày 30/01/2026 của Văn phòng Đăng ký Đất đai tỉnh Đồng Nai - Chi nhánh Nhơn Trạch.

Sau khi án có hiệu lực pháp luật, bà Đặng Thị Lệ T và ông Trần Văn H, bà Nguyễn Thị Á có quyền, nghĩa vụ liên hệ cơ quan nhà nước có thẩm quyền để thực hiện thủ tục đăng ký biến động, tách thửa (nếu đủ điều kiện) theo quy định của pháp luật đất đai.

2. Về yêu cầu khởi kiện phản tố:

Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn ông Trần Văn H, bà Nguyễn Thị Á về việc tuyên bố hợp đồng mua bán nền đất ngày 26/11/2009 vô hiệu.

Ngoài ra bản án còn tuyên về chi phí tố tụng, về án phí, quyền yêu cầu thi hành án và quyền kháng cáo của các đương sự.

- Ngày 03/4/2026 ông Lê Huy H là đại diện hợp pháp của bị đơn ông Trần Văn H có đơn kháng cáo bản án sơ thẩm. Đề nghị cấp phúc thẩm sửa bản án theo hướng việc tuyên bố hợp đồng mua bán nền đất ngày 26/11/2009 vô hiệu. Ông Trần Văn H trả lại cho bà Đặng Thị Lệ T số tiền đã nhận là 100.000.000 đồng.

** Quan điểm và đề nghị của đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai tham gia phiên tòa:*

- Về tố tụng: Thẩm phán và Hội đồng xét xử cấp phúc thẩm, Thư ký phiên tòa đã tuân thủ đúng quy định của pháp luật từ khi thụ lý vụ án đến khi xét xử và tại phiên tòa. Các đương sự tham gia phiên tòa thực hiện đầy đủ quyền và nghĩa vụ của mình theo quy định của pháp luật. Bị đơn làm đơn kháng cáo bản án sơ thẩm trong hạn luật định và nộp tạm ứng án phí đúng quy định pháp luật nên được xem xét theo trình tự phúc thẩm.

- Về đường lối giải quyết: Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 2, Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự, chấp nhận kháng cáo của bị đơn ông Trần Văn H sửa bản án dân sự sơ thẩm số 53/2026/DS-ST ngày 20/03/2026 của Tòa án nhân dân Khu vực 02 - Đồng Nai.

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn. Tuyên vô hiệu hợp đồng mua bán nền đất lập ngày 26/11/2009; ông H và bà Á trả bà T số tiền chuyển nhượng 100.000.000đ. Giành quyền khởi kiện cho các đương sự về bồi thường thiệt hại do hợp đồng vô hiệu bằng vụ án khác khi có yêu cầu.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1] Về thủ tục kháng cáo: Đơn kháng cáo của ông Lê Huy H là người đại diện hợp pháp cho bị đơn ông Trần Văn H làm trong thời hạn luật định và đóng tạm ứng án phí đầy đủ nên được xem xét theo trình tự phúc thẩm.

[2] Về thẩm quyền giải quyết, quan hệ pháp luật, người tham gia tố tụng; người tham gia phiên tòa phúc thẩm:

Tòa án cấp sơ thẩm thụ lý giải quyết đúng thẩm quyền, đầy đủ người tham gia tố tụng; Về quan hệ pháp luật tranh chấp căn cứ vào yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và yêu cầu phản tố của bị đơn trong vụ án được xác định là “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*”.

Nguyên đơn bà Đặng Thị Lệ T và vợ chồng bị đơn ông Trần Văn H, bà Nguyễn Thị Á, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án Văn phòng công chứng Khải Nguyên đã có văn bản đề nghị vắng mặt nên căn cứ quy định tại Điều 296 Bộ luật tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt những đương sự nêu trên.

[3] Về yêu cầu khởi kiện: Vào ngày 26/11/2009, bà Đặng Thị Lệ T và vợ chồng ông Trần Văn H, bà Nguyễn Thị Á có lập “Hợp đồng mua bán nền đất” với nội dung: bà T nhận chuyển nhượng diện tích khoảng 125m² (đo đạc thực tế là 119,4m²) thuộc một phần thửa đất số 178A, tờ bản đồ 16 cũ (tương ứng thửa 583, tờ bản đồ 38 mới), xã I, huyện Nhơn Trạch, tỉnh Đồng Nai của ông H, bà Á với giá 100.000.000 đồng. Đất này vợ chồng ông H, bà Á đứng tên trên giấy CNQSDĐ vào ngày 08/3/2008. Bà T đã giao đủ số tiền chuyển nhượng 100.000.000 đồng cho ông H, bà Á và ông H, bà Á cũng đã giao đất cho bà T quản lý sử dụng từ năm 2009. Bà T có thuê ông H xây tường rào hết gần 100.000.000 đồng, sau đó ông H đập bức tường, tuy nhiên bà T không yêu cầu bồi thường gì. Ngày 03/10/2012, ông H và bà Á lập Hợp đồng ủy quyền cho bà T được toàn quyền quản lý, sử dụng, thực hiện các quyền của người sử dụng đất đối với thửa đất nêu trên, được công chứng tại Văn phòng Công chứng K. Tuy nhiên, đến nay ông H, bà Á không thực hiện thủ tục sang tên, chuyển quyền sử dụng đất cho bà T theo thỏa thuận mặc dù bà T đã nhiều lần yêu cầu. Bà T khởi kiện yêu cầu tiếp tục hợp đồng chuyển nhượng;

Bị đơn ông H, bà Á khởi kiện phản tố yêu cầu Tòa án tuyên bố hợp đồng mua bán nền đất lập ngày 26/11/2009 đối với diện tích đất 120m² nêu trên giữa vợ chồng ông H, bà Á và bà T là vô hiệu. Ông H, bà Á đồng ý hoàn trả bà T số tiền 100.000.000 đồng đã nhận.

[3.1] Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Đặng Thị Lệ T về việc công nhận giao dịch mua bán nền đất lập ngày 26/11/2009 giữa bà Đặng Thị Lệ T với ông Trần Văn H, bà Nguyễn Thị Á nhận thấy:

- Về áp dụng pháp luật nội dung để giải quyết tranh chấp: Giao dịch giữa các bên đương sự diễn ra vào ngày 26/11/2009, nhưng cho đến nay vẫn chưa hoàn thành. Theo Điều 688 Bộ luật Dân sự năm 2015 thì áp dụng Bộ luật dân sự năm 2015 (có hiệu lực từ ngày 01/01/2017), Luật đất đai năm 2024 (có hiệu lực từ ngày 01/01/2025) để giải quyết.

- Về hình thức hợp đồng: Tại thời điểm xác lập giao dịch, Điều 689 Bộ luật Dân sự năm 2005 (tương ứng Điều 502 Bộ luật Dân sự năm 2015) quy định hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất phải được lập thành văn bản có công chứng, chứng thực theo quy định của pháp luật. Tuy nhiên, “Hợp đồng mua bán nền đất” nêu trên không được công chứng, chứng thực nên vi phạm điều kiện về hình thức.

- Về nội dung hợp đồng: Diện tích đất mà các bên thỏa thuận chuyển nhượng là 119,4m² mục đích sử dụng LNC (đất nông nghiệp - cây lâu năm) không đủ điều kiện tách thửa theo Quyết định số 63/2024/QĐ-UBND ngày 25/10/2024 của UBND tỉnh Đồng Nai (*diện tích tối thiểu thửa đất sau tách thửa đối với đất*

nông nghiệp tại nông thôn là 1.000m²). Vì vậy, giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa các bên bị vô hiệu do vi phạm điều cấm của pháp luật theo quy định tại Điều 117, 122, 123 Bộ luật Dân sự năm 2015. Vì vậy, không có cơ sở công nhận “Hợp đồng mua bán nền đất” theo yêu cầu khởi kiện của bà T.

[3.2] Xét yêu cầu phản tố của bị đơn ông Trần Văn H, bà Nguyễn Thị Á về việc tuyên vô hiệu hợp đồng mua bán nền đất lập ngày 26/11/2009; ông H và bà Á đồng ý trả bà T số tiền chuyển nhượng 100.000.000 đồng, nhận thấy:

Như đã nhận định ở phần trên do giao dịch mua bán đất nền bị vô hiệu nên cần chấp nhận yêu cầu phản tố của ông H, bà Á về việc tuyên hợp đồng vô hiệu.

[3.2] Về hậu quả pháp lý của giao dịch “Hợp đồng mua bán nền đất” vô hiệu:

Căn cứ Điều 131 Bộ luật Dân sự năm 2015 để giải quyết hậu quả của giao dịch dân sự vô hiệu; Các bên trả lại cho nhau những gì đã nhận, ông H, bà Á có nghĩa vụ trả lại cho bà T số tiền chuyển nhượng đã nhận là 100.000.000 đồng (*Một trăm triệu đồng*). Bà T trả lại cho vợ chồng ông H, bà Á diện tích đất 119,4m² được giới hạn bởi các cột mốc số (1, 2, 3, 4, 1) theo Trích lục và đo hiện trạng thửa đất bản đồ địa chính ngày 30/01/2026 của Văn phòng Đăng ký Đất đai tỉnh Đồng Nai - Chi nhánh Nhơn Trạch.

Về trách nhiệm bồi thường thiệt hại do hợp đồng dân sự vô hiệu, cụ thể là bồi thường chênh lệch giá trị quyền sử dụng đất tại thời điểm xét xử sơ thẩm với giá trị quyền sử dụng đất tại thời điểm chuyển nhượng: Do tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà T và không giải thích cho nguyên đơn biết về hậu quả của giao dịch dân sự vô hiệu. Tại cấp phúc thẩm sau khi được Tòa án giải thích về hậu quả và yêu cầu bồi thường của giao dịch dân sự vô hiệu nguyên đơn đồng ý tách ra, không yêu cầu giải quyết trong vụ án này nên dành quyền khởi kiện cho các đương sự bằng vụ án khác khi có yêu cầu.

Xét thấy Tòa án cấp sơ thẩm xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn là không phù hợp với quy định của pháp luật. Đồng thời, việc tuyên công nhận cho nguyên đơn bà Đặng Thị Lệ T và bị đơn ông Trần Văn H và bà Nguyễn Thị Á là đồng chủ sử dụng đất theo phần đối với diện tích 119,4m² thuộc một phần thửa đất số 178A (thửa 593), tờ bản đồ số 38 xã I, huyện Nhơn Trạch, tỉnh Đồng Nai sẽ không thể thực hiện trên thực tế vì điều kiện đồng chủ sử dụng đất theo Luật đất đai là các bên đồng thuận về ý chí xác lập. Trong trường hợp này quyền lợi của các bên đương sự đang đối lập nhau nên việc tuyên án như trên sẽ không thể thi hành án.

Từ những phân tích nêu trên, chấp nhận kháng cáo của bị đơn, sửa bản án sơ thẩm 53/2026/DS-ST ngày 20/03/2026 của Tòa án nhân dân khu vực 2- Đồng Nai.

[4] Về án phí:

[4.1] Về án phí dân sự: Do bản án sơ thẩm bị sửa nên về án phí được tính lại như sau:

Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn không được chấp nhận nên nguyên đơn bà Đặng Thị Lệ T phải chịu án phí không có giá ngạch là 300.000 đồng (*Ba trăm ngàn đồng*).

Do yêu cầu phản tố của bị đơn ông Trần Văn H, bà Nguyễn Thị Á được chấp nhận nên bà T phải chịu án phí có giá ngạch trên số tiền phải thanh toán cho bà T là 100.000.000 đồng x 5% = 5.000.000 đồng (*Năm triệu đồng*).

[4.2] Án phí phúc thẩm: Do kháng cáo được chấp nhận nên của ông Trần Văn H không phải chịu tiền án phí dân sự phúc thẩm.

[5] Về chi phí tố tụng: Bà Đặng Thị Lệ T phải chịu 10.313.000 đồng (*Mười triệu ba trăm mười ba ngàn đồng*), bà T đã nộp xong.

[6] Đề nghị của Kiểm sát viên tại phiên tòa phúc thẩm phù hợp với tài liệu, chứng cứ có tại hồ sơ vụ án và nhận định của Hội đồng xét xử nên chấp nhận.

Vì những lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ khoản 2 Điều 308; Điều 309; Điều 26; Điều 35; Điều 39; Điều 147; Điều 285, Điều 296 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

Sửa bản án sơ thẩm số 53/2026/DS-ST ngày 20/3/2026 của Tòa án nhân dân khu vực 2- Đồng Nai.

- Áp dụng các Điều 116, 117; 124; 286; 463; 468; 500; 501; 502; 503; của Bộ luật dân sự 2015; Áp dụng Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH 14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội quy định về án phí, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Đặng Thị Lệ T đối với bị đơn ông Trần Văn H và bà Nguyễn Thị Á về việc “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*”;

Không công nhận “Hợp đồng mua bán nền đất” lập ngày 26/11/2009 và Hợp đồng ủy quyền được công chứng tại Văn phòng công chứng K, tỉnh Đồng Nai ngày 03/10/2012 giữa bà Đặng Thị Lệ T với ông Trần Văn H, bà Nguyễn Thị Á có hiệu lực pháp luật.

2. Chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn ông Trần Văn H và Nguyễn Thị Á;

Tuyên bố “Hợp đồng mua bán nền đất” lập ngày 26/11/2009 đối với diện tích đất 120m² thửa đất số 178A (thửa cũ số 441), tờ bản đồ số 38 (tờ bản đồ cũ số 16), xã I, huyện Nhơn Trạch, tỉnh Đồng Nai (nay là phường G, Thành phố Đồng Nai) giữa vợ chồng ông Trần Văn H, bà Nguyễn Thị Á và bà Đặng Thị Lệ T là vô hiệu.

Buộc ông Trần Văn H và bà Nguyễn Thị Á phải có nghĩa vụ trả lại cho bà Đặng Thị Lệ T số tiền là 100.000.000 đồng (*Một trăm triệu đồng*).

Kể từ ngày quyết định có hiệu lực pháp luật hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi 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 phải thi hành theo mức lãi quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015.

3. Về án phí:

3.1. Án phí sơ thẩm:

Bà Đặng Thị Lệ T phải chịu án phí không có giá ngạch là 300.000 đồng (*Ba trăm ngàn đồng*) và án phí có giá ngạch là 5.000.000 đồng (*Năm triệu đồng*), được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 2.500.000 đồng theo phiếu thu số 0000215 ngày 31/3/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Nhơn Trạch, tỉnh Đồng Nai (nay là phòng Thi hành án dân sự khu vực 2- Đồng Nai). Bà T còn phải nộp tiếp số tiền án phí là 2.800.000 đồng (*Hai triệu tám trăm ngàn đồng*).

3.2. Án phí phúc thẩm:

Ông Trần Văn H không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Hoàn trả lại tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp 300.000 đồng (*Ba trăm ngàn đồng*) theo biên lai thu số 0008296 ngày 13/4/2026 của Thi hành án dân sự tỉnh Đồng Nai (nay là Thi hành án dân sự Thành phố Đồng Nai) cho ông Trần Văn H.

4. Về chi phí tố tụng: Bà Đặng Thị Lệ T phải chịu 10.313.000 đồng (*Mười triệu ba trăm mười ba ngàn đồng*), bà T đã nộp xong.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các điều 6, 7, 7a, 7b 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.

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

Nơi nhận:

- TAND khu vực 2;
- VKSND Tp. Đồng Nai;
- THADS;
- Dương sự;
- Lưu.

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

Trần Thanh Phong