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: 624/2026/DS-PT
Ngày 20 - 8 - 2026

V/v tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng QDDĐ; huỷ một phần giấy chứng nhận QSDĐ

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: Bà Đinh Thị Quý Chi
Các Thẩm phán: Bà Phan Thị Thu Hương
Bà Phạm Thị Nga

- ***Thư ký phiên tòa****:* Bà Hoàng Minh Thư - 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***: Ông Nguyễn Thanh Mến - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 13/01/2026, 06/02/2026 và 20/8/2026, tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Đồng Nai xét xử công khai vụ án dân sự phúc thẩm thụ lý số 500/2025/TLPT-DS ngày 10 tháng 11 năm 2025 về việc "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất; huỷ một phần giấy chứng nhận quyền sử dụng đất". Do Bản án dân sự sơ thẩm số 73/2025/DS-ST ngày 27/9/2025 của Tòa án nhân dân khu vực 9 – Đồng Nai bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 521/2025/QĐ-PT ngày 14/11/2025, Quyết định tạm ngừng phiên tòa số 36/2026 ngày 06 tháng 02 năm 2026 và Thông báo mở lại phiên tòa số 120/TB – TA ngày 10 tháng 8 năm 2026, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Ông Nguyễn Đình T, sinh ngày 01/01/1969, CCCD số 070069001535; bà Nguyễn Thị P, sinh ngày 01/01/1970, CCCD số 070170002069; cùng nơi cư trú: tổ F, khu phố T, phường B, tỉnh Đồng Nai, nay là: khu phố T, phường B, Thành phố Đ. (ông T có mặt, bà P xin vắng mặt)

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Ông Trần N, sinh ngày 10/11/1981, CCCD số: 034081024378; nơi cư trú: tổ D, khu phố A (nay là: thôn F), xã Đ, tỉnh Lâm Đồng. (có mặt)

- *Bị đơn:* Ông Trần Văn N1, sinh ngày 01/01/1973, CCCD số 083073013993; bà Tỉnh Đăng H, sinh ngày 01/01/1973, CCCD số 070173005730; cùng nơi cư trú: tổ F, khu phố T, phường B, tỉnh Đồng Nai, nay là: khu phố T, phường B, Thành phố Đ. (vắng mặt)

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn: Ông Dương Vĩnh T1, sinh ngày

01/4/1971, CCCD số: 046071013300; nơi cư trú: tổ B, khu phố T, phường B, tỉnh Đồng Nai, nay là: khu phố T, thành phố Đ (có mặt)

- Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Sở Nông nghiệp và Môi trường tỉnh (nay là thành phố) Đồng Nai (trước sáp nhập là Sở Nông nghiệp và Môi trường tỉnh B). Đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Tuấn A, chức vụ: Giám đốc.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Trần Tiến L, chức vụ: Phó Giám đốc Chi nhánh văn phòng Đ. (vắng mặt)

2. Ủy ban nhân dân (UBND) thành phố Đ, tỉnh Bình Phước,

Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng: UBND phường B, tỉnh (nay là: Thành phố) Đồng Nai.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Ngô Hồng K, chức vụ: Chủ tịch (xin vắng mặt)

3. Bà Trịnh Thị M, sinh năm 1983 (vắng mặt)

4. Bà Nguyễn Thị Trúc C, sinh năm 1986, CCCD số 070186003862 (vắng mặt)

5. Ông Nguyễn Tống G, sinh năm 1995, CCCD số 060095002121 (vắng mặt)

6. Ông Trần Văn D, sinh năm 1996 (vắng mặt)

7. Ông Trần Văn S, sinh năm 2001 (vắng mặt)

Cùng nơi cư trú: tổ F, khu phố T, phường B, tỉnh (nay là: thành phố) Đồng Nai.

- *Những người làm chứng*:

1. Ông Ma Văn Q, sinh năm 1952 (vắng mặt)
2. Ông Hồ Văn P1, sinh năm 1962 (vắng mặt)

Cùng nơi cư trú: tổ F, khu phố T, phường B, tỉnh (nay là: Thành phố) Đồng Nai.

- *Người kháng cáo:* ông Nguyễn Đình T, bà Nguyễn Thị Phi .

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện, đơn khởi kiện bổ sung, trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, nguyên đơn ông Nguyễn Đình T, bà Nguyễn Thị P và người đại diện theo ủy quyền ông Trần N trình bày:

Đầu năm 2001 vợ chồng ông T có nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của vợ chồng ông Trần Văn N1, bà T2 Đăng Hiền một phần diện tích 125m^2 (ngang 5m, dài 25m), tại tổ F, khu phố T, phường T, thành phố Đ, tỉnh Bình Phước (nay là phường B, thành phố Đ), khi này đất của ông N1, bà H chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (GCN QSDĐ).

Hai bên thỏa thuận giá 01 mét đầu là 2.500.000đồng/mét, còn lại 04 mét sau giá 04 chỉ vàng 24k/01mét, (là 16 chỉ). Do thời điểm đó gia đình ông T gặp khó khăn về kinh tế nên ông N1, bà H đồng ý cho trả dần.

Ngày 15/3/2001 đặt cọc số tiền 2.000.000đồng, ông N1, bà H giao đất cho ông T, đến ngày 09/9/2002 ông T dựng căn nhà gỗ ở tạm.

Ngày 02/12/2004 trả thêm 6,5 chỉ vàng 24k. Số còn lại 09,5 chỉ và 500.000 đồng còn lại hẹn đến cuối năm 2005 trả đủ. Nhưng đến năm 2006 (không nhớ rõ ngày tháng) có trả cho ông N1, bà H nhiều lần và đã trả xong. Có xác nhận của gia đình ông N1 trong giấy chuyển nhượng QSDĐ năm 2001.

Năm 2009, Thị đoàn Đ1 hỗ trợ xây nhà cho gia đình ông T. Thời điểm này để có cơ sở xây dựng nhà thì ông N1, bà H thống nhất và viết Giấy cam kết ngày 10/3/2009 là chuyển nhượng cho ông T, bà P diện tích 4,5m x 25m (112,5m^2), giá trị chuyển nhượng là: 2.000.000 đồng + 14,5 chỉ vàng 24k, ông N1, bà H đã nhận đủ tiền, vàng. Khi xây dựng nhà thì ông N1, bà H xác định chỉ ranh, mốc rõ ràng, không có ý kiến phản đối gì. Ngoài ra, còn thỏa thuận khi ông N1, bà H được Nhà nước cấp GCN QSDĐ thì sẽ tách sổ và ông T sẽ phụ tiền tách sổ. Sau này được biết ông N1, bà H đã được cấp GCN QSDĐ số CH: 4646/QSDĐ/307/QD0-UB, thuộc thửa số 359, tờ bản đồ số 58 do Ủy ban nhân dân thị xã Đ cấp ngày 09/02/2013 cho ông Trần Văn N1.

Sau nhiều lần yêu cầu ông N1, bà H làm thủ tục tách thửa đất thì ông N1 cứ hứa hẹn hết lần này tới lần khác, lý do là sổ đất đang thế chấp ngân hàng và cam đoan khi nào lấy sổ ra sẽ tách thửa ngay cho gia đình ông T. Nhưng ông N1, bà H đã lấy sổ đất ra và chuyển nhượng, tách thửa cho nhiều người trong khi đó lại không làm thủ tục tách thửa cho gia đình ông T và cũng không cho mượn sổ để đi tách.

Năm 2018, nhận thấy, việc ông N1, bà H không chịu làm thủ tục tách thửa đất đã chuyển nhượng làm ảnh hưởng nghiêm trọng đến quyền và lợi ích hợp pháp về tài sản của gia đình ông T nên hai bên xảy ra tranh chấp và Ủy ban nhân dân (UBND) hòa giải không thành, năm 2022 đã gửi đến Tòa án giải quyết.

Sau khi có kết quả đo đạc xác định được vị trí, diện tích hiện trạng sử dụng là 126,6m^2, trong đó có một phần diện tích 113,4m^2 nằm trong thửa số 817, tờ bản đồ số 5, thuộc GCN QSDĐ số CH 00628 được cấp cho bà Trịnh Thị M và một phần diện tích 13,2m^2 nằm trong thửa 770, tờ bản đồ số 5, thuộc GCN QSDĐ số CS 00308 được cấp cho bà Nguyễn Thị Trúc C. Quá trình sử dụng ông T không biết việc nhà nước cấp giấy CN QSDĐ cho bà Trịnh Thị M và bà Nguyễn Thị Trúc C chồng lên thửa đất và nhà đã nhận chuyển nhượng của ông N1, bà Hiền từ năm 2001 và xây dựng nhà năm 2009.

Nay tại phiên tòa nguyên đơn và người đại diện ủy quyền khẳng định hai bên đều thừa nhận việc chuyển nhượng đất, không tranh chấp trong quá trình xây dựng, sử dụng, giao dịch được xác lập giữa hai bên là tự nguyện, chỉ khi đến năm 2018 nguyên đơn yêu cầu tách thửa thì mới phát sinh tranh chấp; phía bị đơn có làm thủ tục tách các thửa đất khác nhưng không làm cho nguyên đơn; thủ tục tách các thửa số 817, 770 có sai sót, vi phạm điều kiện tách thửa, thiếu bản mô tả ranh mốc, thiếu xác minh thực địa để thấy được trên đất có nhà của nguyên đơn đang hiện hữu, nguyên nhân này không phát sinh từ phía các nguyên đơn; mặc khác hoàn cảnh gia đình của nguyên đơn hết sức khó khăn, chính vì vậy nên tổ chức chính trị mới xây dựng nhà để tặng. Do đó, phía nguyên đơn ông T, bà P giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, đề nghị Tòa án giải quyết:

- Công nhận hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ giữa ông Nguyễn Đình T, bà Nguyễn Thị P với ông Trần Văn N1 và bà T2 Đăng Hiền với diện tích 126,6m^2, tại tổ

F, khu phố T, phường B, tỉnh Đồng Nai. Phần đất này có *một phần 113,4m²* nằm trong thửa số 817, tờ bản đồ số 5, theo giấy chứng nhận QSDĐ số CH 00628, ngày 26/7/2022, do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp cho bà Trịnh Thị M và *một phần diện tích 13,2m²* nằm trong thửa số 770, tờ bản đồ số 5, theo giấy chứng nhận QSDĐ số CS 00308, ngày 23/12/2021, do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp cho bà Nguyễn Thị Trúc C;

- Huỷ một phần GCN QSDĐ số CH 00628, ngày 26/7/2022, thuộc thửa số 817, tờ bản đồ số 5, có diện tích 211.6m², địa chỉ khu phố T, phường T, thành phố Đ, tỉnh Bình Phước do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp cho bà Trịnh Thị M với diện tích huỷ là 113,4m²;

- Huỷ một phần GCN QSDĐ số CS 00308, ngày 23/12/2021, thuộc thửa 770, tờ bản đồ số 5, có diện tích 140,7m², địa chỉ khu phố T, phường T, thành phố Đ, tỉnh Bình Phước do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp cho bà Nguyễn Thị Trúc C với diện tích huỷ là 13,2m².

- Không yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu

Theo đơn phản tố, trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa người đại diện theo ủy quyền của các bị đơn ông Dương Vĩnh T1 trình bày:

Về nguồn gốc đất ông N1, bà H chuyển nhượng cho ông Nguyễn Đình T, bà Nguyễn Thị P như sau:

Năm 1996, bị đơn mua của hộ bà Lê Kỳ N2 một mảnh đất có diện tích 1.853m², (chiều ngang và dài bao nhiêu mét thì không nhớ) việc mua bán chỉ được làm giấy tay do vợ chồng ông Trần Văn N1 cùng ký với vợ chồng bà N2, không có chứng thực của cơ quan có thẩm quyền. Đất hộ bà Lê Kỳ N2 đã được cấp quyền sử dụng đất vào ngày 23/8/1994, theo giấy chứng nhận số 01058/QSDĐ/ĐX.

Ngày 15/3/2001, ông N1 chuyển nhượng lại cho ông Nguyễn Đình T một phần diện tích là 05m chiều ngang và 25m chiều dài, với giá 16 chỉ vàng 24k và 2.500.000đ *(hai triệu năm trăm ngàn đồng*) tiền mặt. Ông T đưa tiền cọc là 2.000.000đ (*hai triệu đồng*); đến ngày 02/12/2004 đưa 6,5 (*sáu phẩy năm)* chỉ vàng 24k, còn lại 9,5 (*chín phẩy năm)* chỉ và 500.000đ *(năm trăm ngàn)* ông T hẹn cuối năm 2005 trả đủ. Đến ngày 05/12/2004 trong giấy sang nhượng đất có ông Ngô Văn Q1 tổ trưởng tổ F khu phố T xác nhận làm chứng.

Sau đó, do ông T không có tiền nên hai bên thống nhất lại nội dung chuyển nhượng. Cụ thể chỉ chuyển nhượng cho ông T 4,5m chiều ngang và 25m chiều sâu với giá 14,5 chỉ vàng 24k và 2.000.000 đồng tiền mặt, ông T có nghĩa vụ trả đến hết năm 2006. Ngày 22/12/2006 ông T mới trả xong. Tổng cộng ông T đã đưa 2.000.000đ *(hai triệu đồng)* tiền mặt và 14,5 chỉ vàng 24k. Khi chuyển nhượng đất cho ông T thì diện tích đất này nằm trong GCN QSDĐ của hộ bà Lê Kỳ N2, ông T biết đất chưa được cấp quyền sử đụng đất và còn cam kết sau khi ông N1 được cấp GCN QSDĐ thì ông sẽ phụ tiền thổ cư để tách quyền sử dụng.

Năm 2004 hộ bà N2 đổi GCN QSDĐ trong đó có phần đất đã bán cho H, N1. Hộ bà N2 không chịu tách quyền sử dụng đất cho ông N1 bà H nên ông, bà đã khởi kiện tại Tòa án. Ngày 11/4/2005, Tòa án nhân dân thị xã Đồng Xoài ban hành quyết định số 12/HGT công nhận sự thỏa thuận giữa các đương sự, theo đó bà Lê Kỳ N2 và ông Huỳnh Văn D1 có nghĩa vụ tách sổ đất cho ông N1, bà H với diện tích 1.853m²,

tọa lạc tại khu phố T, phường T, thị xã Đ vào ngày 29/3/2006 là hạn chót. Do hộ bà N2 không phối hợp thực hiện việc sang tên, tách thửa nên việc thi hành án kéo dài đến năm 2012 mới kết thúc. Ngày 09/02/2012, ông N1, bà H được UBND thị xã Đ cấp quyền sử dụng với diện tích 1.616m^2 đất cây lâu năm thuộc thửa đất số 359, tờ bản đồ số 58, theo GCN QSDĐ số BH 687295, vào sổ cấp GCN số 4646/QSDĐ 307/QĐ.UB. Ngày 28/01/2013 ông N1, bà H chuyển mục đích sử dụng 480m^2 đất trồng cây lâu năm thành đất ở đô thị.

Đối với phần đất sang nhượng cho ông T thì sau khi sang nhượng ông T đã dựng một căn nhà tạm (cột bằng cây gỗ, vách bằng cây lồ ô đập dẹp, mái lợp tole) để cư trú, sau đó ông T được xây nhà tình bạn.

Nay ông T, bà P khởi kiện đề nghị công nhận hợp đồng chuyển nhượng thì ông N1, bà H nhận thấy: Vào thời điểm chuyển nhượng diện đất cho ông T thì ông N1, bà H chưa được nhà nước công nhận QSDĐ và đang trong quá trình tranh chấp diện tích đất này với hộ bà Lê Kỳ N2 nên không có quyền và không được phép chuyển nhượng; do đó thỏa thuận giữa ông T với ông N1, bà H là trái quy định của pháp luật.

Do ông N1, bà H không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn nên ngày 17/4/2023 nộp đơn phản tố với nội dung đề nghị Toà án giải quyết như sau:

- Đề nghị tuyên giấy sang nhượng đất ghi ngày 05/12/2004 (ngày đặt cọc 15/3/2001) và giấy cam kết ngày 10/3/2009 được ký giữa ông Trần Văn N1 với ông Nguyễn Đình T là vô hiệu do vi phạm điều cấm của pháp luật;

- Buộc ông Nguyễn Đình T, bà Nguyễn Thị Phi di D2 tài sản là căn nhà xây cấp IV, công trình phụ, tường rào, cây trồng trên đất ra khỏi diện tích đất và trả lại cho ông N1, bà H 124,6m^2 đất theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DĐ 016372, số vào sổ cấp giấy chứng nhận CS: 00483, thửa số 799, tờ bản đồ số 05 do Sở tài nguyên và môi trường tỉnh B cấp cho ông Trần Văn N1, bà T2 Đăng Hiền ngày 11/5/2022;

- Ông Trần Văn N1, bà Tỉnh Đăng H sẽ hoàn trả cho ông Nguyễn Đình T, bà Nguyễn Thị P số tiền đã nhận là 2.000.000 đồng (Hai triệu đồng) và 14,5 chỉ vàng 24k, tương đương số tiền khoảng 80.000.000 đồng (T3 mươi triệu đồng).

Nay tại phiên tòa đại diện ủy quyền của bị đơn xác nhận có thiết lập giao dịch mua bán đất với ông T, đã nhận đủ vàng, tiền và đồng ý cho ông T xây dựng nhà ở. Tuy nhiên, điều này căn cứ pháp luật không có, vì ngày 15/3/2001 bị đơn ông N1 không có quyền sử dụng đất; từ năm 2001-2011 thửa đất đang có tranh chấp giữa bà N2 với ông N1, đến ngày 09/02/2012 ông N1 mới được nhà nước công nhận QSDĐ, do đó bị đơn không có quyền chuyển nhượng, việc chuyển nhượng cho ông T là vi phạm điều cấm của pháp luật nên không thể công nhận hợp đồng.

- Đề nghị Tòa án không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn, tuyên giao dịch chuyển quyền sử đụng đất giữa bị đơn với nguyên đơn theo Giấy sang nhượng đất lập năm 2001 và năm 2009 vô hiệu do vi phạm điều cấm của luật.

- Bị đơn xin rút một phần yêu cầu khởi kiện như sau: Rút phần buộc ông Nguyễn Đình T, bà Nguyễn Thị Phi di D2 tài sản là căn nhà xây cấp IV, công trình phụ, tường rào, cây trồng trên đất ra khỏi diện tích đất và trả lại cho ông N1, bà H 124,6m^2 đất theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DĐ 016372, số vào sổ cấp

giấy chứng nhận CS: 00483, thửa số 799, tờ bản đồ số 05 do Sở tài nguyên và môi trường tỉnh B cấp cho ông Trần Văn N1, bà T2 Đăng Hiền ngày 11/5/2022.

Lý do rút, sau khi có kết quả đo đạc thì diện tích đất tranh chấp nằm trên thửa đất khác (thửa 817 và 770), không nằm trên thửa đất số 799, tờ bản đồ số 05 của ông N1, bà H.

- Yêu cầu giải quyết hậu quả của giao dịch vô hiệu như sau:

+ Bị đơn trả lại cho nguyên đơn 14,5 chỉ vàng 24k (trả bằng vàng) và 2.000.000 đồng (hai triệu đồng) tiền mặt có tính trượt giá.

+ Yêu cầu xác định giá trị căn nhà theo xây mới, sau đó trừ 50% giá trị đã sử dụng; 50% còn lại chia hai, mỗi bên chịu ½ do cả hai điều có lỗi trong thiết lập giao dịch. Sau khi các bên hoàn thành nghĩa vụ, nguyên đơn giao lại đất và nhà cho bị đơn.

- Đối với yêu cầu của nguyên đơn về huỷ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho bà Trịnh Thị M và Nguyễn Thị trúc C thì đại diện ủy quyền ông T1 không có ý kiến, do không được bà M, bà Chi ủy Q2 trong vấn đề này.

**** Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:***

1. Ý kiến của Sở Nông nghiệp và Môi trường tỉnh Đ:

Trình tự thủ tục cấp giấy CN QSDĐ quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đối với các thửa 817 (sổ cấp giấy CN QSDĐ CS 00628 của bà Trịnh Thị M và thửa số 770 (số cấp giấy CN QSDĐ CS 00308 cấp cho bà Nguyễn Thị Trúc C) được thực hiện theo đúng trình tự, thủ tục quy định tại Điều 75 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/05/2014 của Chính phủ; thành phần hồ sơ theo quy định tại Điều 9 Thông tư số 24/2014/TT-BTNMT ngày 19/05/2014 và được sửa đổi, bổ sung tại Điều 2 Thông tư số 09/2021/TT-BTNMT ngày 30/6/2021 của Bộ T5, thuộc thủ tục số 38, mã số hồ sơ 1.004203 000.00.00.H10 ban hành kèm theo Quyết định số 1990/QĐ-UBND ngày 03/8/2021 của UBND tỉnh B.

Việc cấp giấy chứng nhận cho các thửa 817, 770 như sau:

- Thửa đất số 770 được tách ra từ thửa 738 tờ bản đồ số 5 theo Giấy chứng nhận số phát hành CS 00192 do Sở Tài nguyên và Môi trường cấp ngày 14/9/2021 và thửa đất số 817 tờ bản đồ số 5 được tách ra từ thửa 800 tờ bản đồ số 5 theo Giấy chứng nhận số phát hành CS 00484 do Sở T cấp ngày 11/5/2022 cho ông Trần Văn N1 và bà Tỉnh Đăng H. Do chủ sử dụng không yêu cầu xác minh hiện trạng sử dụng đất và ranh giới thửa đất không thay đổi so với giấy chứng nhận đã cấp nên Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố Đ căn cứ bản đồ địa chính đo đạc tách thửa, không lập bản mô tả ranh giới mốc giới thửa đất theo quy định tại khoản 2 Điều 11 Thông tư số 25/2014/TT BTNMT ngày 19/5/2024 của Bộ T5.

- Nguyên nhân chồng thửa 817 (bà M) và thửa 770 (bà C) lên phần nhà, đất của ông T, bà P: Thửa đất số 817 và 770 được thực hiện theo đúng trình tự, thủ tục theo quy định, do diện tích đất của ông Nguyễn Đình T chưa được cấp giấy chứng nhận nên không có cơ sở xác định được nguyên nhân chồng lấn của thửa đất số 817 và thửa số 770 lên phần diện tích nhà, đất của ông T.

2. Ý kiến của người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của UBND thành phố Đ

Việc cấp phép xây dựng đối với căn nhà tặng công trình măng non "Ngôi nhà

tình bạn" theo Quyết định số 98/QĐ.TĐ ngày 25/3/2009 của Thị Đoàn Đồng X xây dựng tặng cho em Nguyễn Tống G (là con của ông Nguyễn Đình T, bà Nguyễn Thị P) do thửa đất chưa được cấp GCN QSDĐ nên chưa có giấy phép xây dựng nhà;

Việc thu thuế sử dụng đất đối với hộ ông Nguyễn Đình T, bà Nguyễn Thị Phi Q3 xác minh hộ ông T, bà P không có tên trong bộ thuế sử dụng đất phi nông nghiệp do Thuế cơ sở 10 tỉnh lập và quản lý tại địa phương. Từ năm 2009 đến nay, hộ ông Nguyễn Đình T, bà Nguyễn Thị P không phát sinh nghĩa vụ nộp thuế sử dụng đất phi nông nghiệp tại địa bàn khu phố T, nguyên nhân chưa được cấp GCN QSDĐ; thửa đất chưa được đưa vào quản lý thuế.

Về quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất đối với phần diện tích đất tranh chấp: Theo điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất đến năm 2030 thành phố Đ đã được UBND tỉnh B phê duyệt tại Quyết định số 1236/QĐ UBND ngày 17/6/2025 và điều chỉnh kế hoạch sử dụng đất năm 2025 của thành phố Đ được UBND tỉnh B phê duyệt tại Quyết định số 1450/QĐ-UBND ngày 27/6/2025 thì phần diện tích thửa đất đang tranh chấp thuộc quy hoạch đất ở. Đối với diện tích đất tranh chấp 126,6m^2 có đủ điều kiện để cấp GCN QSDĐ hay không thì đề nghị Tòa án nhân dân khu vực 9 - Đồng Nai xem xét giải quyết theo quy định của pháp luật.

Việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất của bà Trịnh Thị M và bà Nguyễn Thị Trúc C thuộc thẩm quyền Sở Nông nghiệp và Môi trường tỉnh cấp nên UBND phường B không có ý kiến gì, đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

3. Lời trình bày của bà Nguyễn Thị Trúc C

Năm 2021 bà C nhận chuyển nhượng của ông N1, bà H diện tích đất chiều ngang 6m, chiều dài khoảng 25m, tại địa chỉ khu phố T, phường T, thành phố Đ, tỉnh Bình Phước (cũ), hai bên đã giao đủ tiền. Khi chuyển nhượng thỏa thuận bên bán làm thủ tục tách thửa, bà H là người chỉ ranh đất, vị trí mặt tiền hướng Đông là đường bê tông, hướng Tây giáp nhà ông T, hướng Nam giáp đất trống, phía sau giáp tường rào không rõ của ai. Ngày 23/12/2021 bà C đã được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp giấy CN QSDĐ số CS 00308, thửa số 770, tờ bản đồ số 5, với diện tích 140,7m^2, mang tên bà Nguyễn Thị Trúc C, khi nhận giấy CN QSDĐ tôi không kiểm tra áp sổ với hiện trạng xem có phù hợp hay không vì hai bên đã xác định ranh từ tường nhà ông T qua phần đất trống. Nay giữa ông T với bà H tranh chấp nhau được biết giấy CN QSDĐ của tôi cấp chồng lên nhà ông T diện tích 13,2m^2 tôi không có ý kiến gì, không tranh chấp với ai trong vụ án này.

4. Bà Trịnh Thị M không có lời khai trong quá trình giải quyết vụ án do không phối hợp làm việc.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 73/2025/DS-ST ngày 27/9/2025 của Tòa án nhân dân khu vực 9 – Đồng Nai đã quyết định:

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Đình T, bà Nguyễn Thị P (người đại diện theo ủy quyền: ông Trần N) về việc:

- Công nhận hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ giữa ông Nguyễn Đình T, bà Nguyễn Thị P với ông Trần Văn N1 và bà T2 Đăng Hiền có diện tích 126,6m^2, tại tổ F, khu phố T, phường B, tỉnh Đồng Nai. Diện tích đất có một phần 113,4m^2 nằm trong thửa số 817, tờ bản đồ số 5, theo giấy chứng nhận QSDĐ số CH 00628, ngày

26/7/2022, do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp cho bà Trịnh Thị M và một phần diện tích 13,2m^2 nằm trong thửa số 770, tờ bản đồ số 5, theo giấy chứng nhận QSDĐ số CS 00308, ngày 23/12/2021, do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp cho bà Nguyễn Thị Trúc C;

- Huỷ một phần GCN QSDĐ số CH 00628, ngày 26/7/2022, thửa số 817, tờ bản đồ số 5, do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp cho bà Trịnh Thị M với diện tích huỷ là 113,4m^2;

- Huỷ một phần GCN QSDĐ số CS 00308, ngày 23/12/2021, thửa 770, tờ bản đồ số 5, do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp cho bà Nguyễn Thị Trúc C với diện tích huỷ là 13,2m^2.

Chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của bị đơn ông Trần Văn N1 và bà Tỉnh Đăng H (người đại diện theo ủy quyền: ông Dương Vĩnh T1):

Tuyên Giấy sang nhượng đất lập ngày 15/3/2001 và Giấy cam kết ngày 10/3/2009 được ký giữa ông Trần Văn N1, bà Tỉnh Đăng H với ông Nguyễn Đình T, bà Nguyễn Thị P là vô hiệu *(02 tờ giấy viết tay, 01 tờ có 04 trang và 01 tờ 02 trang, ghi nhiều lần vào nhiều ngày khác nhau, tại bút lục số A)*.

3. Buộc bị đơn ông Trần Văn N1, bà Tỉnh Đăng H liên đới hoàn trả cho nguyên đơn ông Nguyễn Đình T, bà Nguyễn Thị Phi S1 vàng là 14,5 chỉ vàng 24k và số tiền 211.398.797 đồng *(Hai trăm mười một triệu ba trăm chín mươi tám nghìn bảy trăm chín bảy đồng)*. Trả ngay khi án có hiệu lực pháp luật.

Kể từ ngày bản án, quyết định có hiệu lực pháp luật (đối với các trường hợp cơ quan thi hành án có quyền chủ động ra quyết định thi hành án) hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho 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 còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015.

4. Đình chỉ một phần yêu cầu phản tố của bị đơn ông N1, bà H về việc buộc ông Nguyễn Đình T, bà Nguyễn Thị Phi di D2 tài sản là căn nhà xây cấp IV, công trình phụ, tường rào, cây trồng trên đất để trả lại cho ông N1, bà H 124,6m^2 đất theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DĐ 016372, số vào sổ cấp giấy chứng nhận CS: 00483, thửa số 799, tờ bản đồ số 05 do Sở tài nguyên và môi trường tỉnh B cấp cho ông Trần Văn N1, bà T2 Đăng Hiền ngày 11/5/2022;

Ngoài ra, Bản án sơ thẩm còn quyết định về án phí, nghĩa vụ thi hành án và quyền kháng cáo của các đương sự theo quy định của pháp luật.

Ngày 10/10/2025, nguyên đơn nộp đơn kháng cáo đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm sửa Bản án dân sự sơ thẩm 73/2025/DS-ST ngày 27/9/2025 của Tòa án nhân dân khu vực 9 – Đồng Nai theo hướng chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

- Nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và yêu cầu kháng cáo; đề nghị Tòa án: Công nhận hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ giữa ông Nguyễn Đình T, bà Nguyễn Thị P với ông Trần Văn N1 và bà T2 Đăng Hiền có diện tích 126,6m^2, tại tổ F, khu phố T, phường B, tỉnh Đồng Nai (*theo giấy sang nhượng lập ngày 15/3/2001 và giấy*

cam kết ngày 10/3/2009). Phần đất đề nghị công nhận có một phần diện tích 113,4m^2 nằm trong thửa số 817, tờ bản đồ số 5, theo giấy chứng nhận QSDĐ số CH 00628, ngày 26/7/2022, do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp cho bà Trịnh Thị M và một phần diện tích 13,2m^2 nằm trong thửa số 770, tờ bản đồ số 5, theo giấy chứng nhận QSDĐ số CS 00308, ngày 23/12/2021, do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp cho bà Nguyễn Thị Trúc C;

Huỷ một phần diện tích 113,4m2, thuộc GCN QSDĐ số CH 00628 đã cấp cho bà M; và một phần diện tích 13,2m^2, thuộc GCN QSDĐ số CS 00308 đã cấp cho bà C.

Không yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu.

- Bị đơn giữ nguyên yêu cầu phản tố, đề nghị Tòa tuyên giấy sang nhượng đất ghi ngày 05/12/2004 (đặt cọc ngày 15/3/2001) và giấy cam kết ngày 10/3/2009 được ký giữa ông Trần Văn N1 với ông Nguyễn Đình T là vô hiệu do vi phạm điều cấm của pháp luật; Yêu cầu giải quyết hậu quả của giao dịch vô hiệu: Bị đơn đồng ý trả lại cho nguyên đơn 14,5 chỉ vàng 24k (trả bằng vàng) và 2.000.000 đồng tiền mặt có tính trượt giá; Xác định giá trị căn nhà còn 50%, tính lỗi hai bên bằng nhau, mỗi bên chịu ½ giá trị nhà.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Đồng Nai phát biểu:

Về việc tuân theo pháp luật: Kể từ khi thụ lý vụ án đến thời điểm xét xử phúc thẩm, Thẩm phán và Hội đồng xét xử đã tuân thủ đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Những người tham gia tố tụng chấp hành đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Về nội dung: Với những chứng cứ đã được thẩm tra tại phiên tòa đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 1 Điều 308 BLTTDS tuyên không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn, giữ nguyên quyết định của bản án sơ thẩm về việc tuyên bố HĐCN giữa nguyên đơn và bị đơn là vô hiệu.

Căn cứ khoản 2 Điều 308, Điều 309 Bộ luật Tố tụng dân sự chấp nhận một phần kháng cáo của nguyên đơn sửa một phần bản án sơ thẩm về giải quyết hậu quả hợp đồng vô hiệu, tuyên buộc bị đơn trả lại vàng đã nhận bằng tiền tại thời điểm xét xử sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa và kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử thấy rằng:

Về tố tụng:

[1] Đơn kháng cáo của nguyên đơn ông Nguyễn Văn T4, bà Trần Thị P2 được thực hiện trong hạn, có nội dung, hình thức và phạm vi kháng cáo phù hợp với quy định tại các điều 271, 272 và 273 của Bộ luật tố tụng dân sự nên đủ điều kiện xét xử theo trình tự phúc thẩm.

Về nội dung tranh chấp:

[2] Về nguồn gốc sử dụng đất: Năm 1996, hộ ông Trần Văn N1 nhận chuyển nhượng của hộ bà Lê Kỳ N2, ông Huỳnh Văn D1 diện tích 5.000m^2, hai bên viết giấy tay, không xác nhận tại chính quyền địa phương, thửa đất hộ bà N2 đã được cấp quyền sử dụng đất theo giấy chứng nhận số 01058/QSDĐ/ĐX, ngày 23/8/1994 *(đổi giấy CN QSDĐ số 01155/QSDĐ/4135/QĐUB ngày 08/11/2004)*. Ngày 08/10/2004 ông N1 và bà N2 thỏa thuận lại diện tích chuyển nhượng giảm xuống còn 1.853m^2 do ông N1 không đủ tiền.

[3] Năm 2001, ông N1 chuyển nhượng lại cho ông T4 một phần diện tích (05x25)m nằm trong phần đất đã nhận chuyển nhượng của hộ bà N2. Ngày 09/9/2002 ông T4 dựng căn nhà tạm bằng gỗ để sinh sống, đến năm 2009 ông T4 tháo dỡ nhà gỗ và xây dựng nhà kiên cố như hiện tại (nhà do Thị Đoàn Đồng X hỗ trợ xây dựng tặng công trình măng non cho con ông T4 bà P2 là anh Nguyễn Tống G khi còn là học sinh theo Quyết định số 98/QĐ.TĐ ngày 25/3/2009).

[4] Năm 2005, hộ ông N1 và bà N2 xảy ra tranh chấp và được Tòa án nhân dân thị xã Đồng Xoài giải quyết bằng Quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự số 12/HGT ngày 11/4/2005. Do hộ bà N2 không thực hiện theo quyết định thỏa thuận nên Cơ quan thi hành án dân sự cưỡng chế buộc thực hiện nghĩa vụ chuyển QSDĐ.

[5] Ngày 09/02/2012, ông Trần Văn N1 được UBND thị xã Đ cấp giấy CN QSDĐ số 4646/QSDĐ 307/QĐ.UB, thửa số 359, tờ bản đồ số 58, với diện tích 1.616m^2 đất cây lâu năm. Từ thửa đất này sau đó ông N1 đã chuyển nhượng tách ra thành nhiều thửa khác, trong đó có các thửa 817 của bà Trịnh Thị M; thửa 770 của bả Nguyễn Thị Trúc C.

[6] Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn:

[7] Về tính hợp pháp của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (sau đây gọi tắt: HĐCN QSDĐ) giữa vợ chồng ông N1, bà H với vợ chồng ông T4, bà P2: các bên đều thừa nhận vào ngày 15/3/2001 hai bên thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho nhau, cùng ngày hai bên lập "Giấy sang nhượng đất" với nội dung: Ông N1 chuyển nhượng cho ông T4 diện tích (05m x 25)m, giá 01 mét đầu là 2.500.000đồng, 04 mét sau tính bằng vàng với giá 04 chỉ vàng 24k/1m; ông T4 đưa trước tiền cọc 2.000.000 đồng, số còn lại trả dần trong nhiều năm. Ngày 10/3/2009 hai bên viết lại Giấy cam kết với diện tích chuyển nhượng là (4,5 x 25)m, số tiền là 2.000.000đồng và 14,5 chỉ vàng. Việc chuyển nhượng thực hiện bằng giấy viết tay, ông T4 đã thực hiện xong nghĩa vụ thanh toán; ông N1 đã nhận đủ số tiền, vàng theo thỏa thuận và đã giao đất cho gia đình ông T4 sử dụng dựng nhà tạm từ năm 2001 và xây nhà kiên cố năm 2009. Đây là tình tiết được các bên thừa nhận nên không phải chứng minh theo quy định tại Điều 92 của Bộ luật tố tụng dân sự.

[8] Tuy nhiên, xét thấy hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ được lập ngày 15/3/2001 và Giấy cam kết lập ngày 10/3/2009 có nội dung các bên chuyển nhượng đất cho nhau đều được lập bằng giấy tay, không tuân thủ về hình thức được cơ quan có thẩm quyền công chứng, chứng thực theo quy định của pháp luật; thời

điểm chuyển nhượng, ông N1 bà H mới chỉ có giấy viết tay nhận chuyển nhượng đất từ hộ bà N2, chưa được nhà nước cấp nhưng vẫn thực hiện việc chuyển nhượng lại cho ông T4, bà P2 trái quy định tại Điều 30, Điều 127, Điều 106 của Luật đất đai năm 1993; Điều 03 của Nghị định số 17/1999/NĐ-CP ngày 29/3/1999 của Chính phủ quy định về thủ tục chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, thừa kế quyền sử dụng đất và thế chấp, góp vốn bằng giá trị quyền sử dụng đất.. Bên cạnh đó, tại thời điểm các bên lập Giấy cam kết ngày 10/3/2009 để điều chỉnh lại diện tích chuyển nhượng thì Ủy ban nhân dân tỉnh B đã ban hành Quyết định số 39/2008/QĐ-UBND ngày 30/7/2008 quy định diện tích tách thửa đất đối với đất ở và đất nông nghiệp trên địa bàn tỉnh Bình Phước, tại Điều 4 văn bản này quy định hạn mức tối thiểu tách thửa đất nông nghiệp tại các phường thuộc thị xã Đ là 500m^2; tại thời điểm xét xử sơ thẩm, theo Điều 6, Quyết định số 30/2024/QĐ-UBND ngày 15/10/2024 của UBND tỉnh B về điều kiện tách thửa đất cũng quy định: " a) *Đối với thửa đất nông nghiệp thuộc quy hoạch là đất ở hoặc đất phi nông nghiệp: Thửa đất được hình thành từ việc tách thửa và thửa đất còn lại phải tiếp giáp với đường giao thông công cộng hiện có"* và diện tích tối thiểu "*tại các phường, thị trấn là 500m^2"*. Ông T4, bà P2 nhận chuyển nhượng của ông N1, bà H diện tích (4,5 x 25)m, tức 112,5m^2, đất nông nghiệp là không đáp ứng được các điều kiện tách thửa. Do HĐCN QSDĐ giữa hai bên không đáp ứng điều kiện về hình thức, nội dung và thủ tục bắt buộc theo quy định của pháp luật đất đai. Mặt khác, tại thời điểm 2009 con trai ông T4 bà P2 được Thị Đoàn Đồng X hỗ trợ xây dựng nhà ở theo Quyết định tặng công trình măng non "Ngôi nhà tình bạn" của Ủy ban Thường vụ Thị Đoàn Đồng Xoài nhưng tại thời điểm tranh chấp và hiện nay ông T4 bà P2 không phải là hộ nghèo nên không thuộc trường hợp đặc biệt được ưu tiên khi không đủ hạn mức tách thửa theo chính sách của UBND tỉnh (nay là: thành phố) Đồng Nai. Vì vậy, Tòa án cấp sơ thẩm xác định HĐCN QSDĐ giữa nguyên đơn và bị đơn vô hiệu, không chấp nhận yêu cầu công nhận hiệu lực của hợp đồng của nguyên đơn là có căn cứ.

[9] Về việc điện tích đất 126,6m² nguyên đơn đang tranh chấp hiện tại có một phần 113,4m^2 nằm trong thửa số 817 được cấp cho bà Trịnh Thị M; một phần diện tích 13,2m^2 nằm trong thửa số 770 cấp cho bà Nguyễn Thị Trúc C. Cơ quan cấp giấy CN QSDĐ là Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B (Nay là Sở Nông nghiệp và Môi trường tỉnh Đ) xác định việc cấp là đúng quy định pháp luật; Mặc dù, khi cấp giấy CN QSDĐ cơ quan cấp giấy căn cứ bản đồ địa chính đo đạc tách thửa, không lập bản mô tả ranh giới, mốc giới thửa đất do chủ sử dụng không yêu cầu và hiện trạng ranh giới thửa đất không thay đổi so với giấy chứng nhận đã cấp trước đó, nhưng do phần đất ông T4 sử dụng chưa được cấp giấy CN QSDĐ nên không có cơ sở xác định được sự chồng lấn của thửa đất số 817 và thửa số 770 lên phần diện tích nhà, đất của ông T4. Theo Điều 105 của Luật Đất đai 2003 và Điều 188 của Luật Đất đai 2013, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là căn cứ pháp lý xác định quyền sử dụng đất hợp pháp của cá nhân, tổ chức. Như vậy, quyền sử dụng hợp pháp đối với thửa đất đã thuộc về người được cấp giấy chứng nhận, không thể công nhận cho nguyên đơn dựa trên hợp đồng viết tay đã bị vô hiệu. Do không chấp nhận yêu cầu công nhận hiệu lực hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ của

nguyên đơn, bị đơn nên Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu huỷ một phần giấy CN QSSĐ số CH 00628 đã cấp cho bà M với diện tích 113,4m^2 và một phần GCN QSDĐ số CS 00308 đã cấp cho bà C với diện tích 13,2m^2 là phù hợp.

[10] Xét yêu cầu phản tố của bị đơn: Do không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn về công nhận hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ nên yêu cầu phản tố của bị đơn về tuyên vô hiệu Giấy sang nhượng đất ghi ngày 15/3/2001 và Giấy cam kết ngày 10/3/2009 được ký giữa ông Trần Văn N1, bà Tỉnh Đăng H với ông Nguyễn Đình T, bà Nguyễn Thị P được Hội đồng xét xử chấp nhận.

[11] Về việc tại phiên tòa sơ thẩm đại diện ủy quyền của bị đơn rút một phần yêu cầu đối với nội dung yêu cầu buộc ông T, bà P di dời căn nhà xây cấp IV, công trình phụ, tường rào, cây trồng trên đất để trả lại cho ông N1, bà H 126,6m^2 đất trống theo GCN QSDĐ số CS: 00483, thửa số 799, tờ bản đồ số 05 do Sở tài nguyên và môi trường tỉnh B cấp cho ông Trần Văn N1, bà T2 Đăng Hiền ngày 11/5/2022: việc rút yêu cầu này là sự tự nguyện, không trái quy định của pháp luật, các nguyên đơn không có ý kiến gì, Tòa án cấp sơ thẩm đình chỉ giải quyết nội dung này là có căn cứ, cần giữ nguyên.

[12] Về công trình xây dựng trên đất: xét thấy, nguyên đơn xây dựng nhà trên đất nông nghiệp, không được cơ quan có thẩm quyền cấp giấy phép xây dựng là vi phạm pháp luật đất đai và pháp luật xây dựng. Tuy nhiên, xét về lỗi, bị đơn ông N1, bà H biết rõ thửa đất đang trong quá trình tranh chấp với hộ bà N2 và chưa được Nhà nước công nhận quyền sử dụng nhưng vẫn chuyển nhượng cho nguyên đơn; sau khi chuyển nhượng mặc dù đã nhận tiền và giao đất cho ông T bà P sử dụng nhưng nhiều lần tách thửa đất, chuyển đổi mục đích sử dụng từ đất nông nghiệp sang đất ở để chuyển nhượng cho người khác (bà M, bà C) nhưng lại không làm thủ tục cho gia đình ông T, bà P; cố tình vi phạm nghĩa vụ của người chuyển nhượng, gây thiệt hại cho gia đình ông T. Vì vậy, lỗi hoàn toàn thuộc về phía bị đơn ông N1, bà H. Tòa án cấp sơ thẩm đã căn cứ Nghị quyết số 01/2003/NQ-HĐTP, ngày 16/4/2003 Hội đồng thẩm phán TAND tối cao có cơ sở buộc vợ chồng ông N1, bà H phải bồi thường toàn bộ trị giá tài sản trên đất cho ông T, bà P theo kết luận của Hội đồng định giá tại Biên bản định giá tài sản ngày 23/5/2025 là có căn cứ.

[13] Về hậu quả pháp lý của hợp đồng vô hiệu: Điều 137 của Bộ luật Dân sự 2005 (nay là Điều 131 của Bộ luật dân sự năm 2015) quy định: khi giao dịch dân sự vô hiệu thì các bên khôi phục lại tình trạng ban đầu, hoàn trả cho nhau những gì đã nhận. Trong vụ án, hai bên đã thừa nhận nguyên đơn đã giao cho bị đơn nhiều lần tổng là 14,5 chỉ vàng 24k và số tiền mặt 2.000.000 đồng; Tại phiên tòa đại diện ủy quyền của bị đơn cũng đồng ý hoàn trả lại bằng hiện vật như đã nhận tức trả bằng vàng là 14,5 chỉ vàng 24k và số tiền đặt cọc 2.000.000đồng có tính trượt giá là sự tự nguyện. Tuy nhiên, P3 (Pháp lệnh ngoại hối; Nghị định số 24/2012/NĐ-CP ngày 03/4/2012 của Chính Phủ về quản lý hoạt động kinh doanh vàng; Nghị định số 88/2019/NĐ-CP ngày 14/11/2019 của Chính phủ quy định về xử phạt hành chính trong lĩnh vực tiền tệ và ngân hàng) không cho phép dùng vàng làm phương tiện thanh toán, hơn nữa việc buộc bị đơn phải hoàn trả vàng cho

nguyên đơn sẽ khó khăn cho việc thi hành án (trong việc hàm lượng vàng, nhãn hiệu…). Trường hợp này, cần quy đổi số tiền 2.000.000 đồng tiền cọc ra tương ứng trọng lượng vàng theo trị giá vàng tại thời điểm năm 2001. Tại thời điểm năm 2001 giá vàng là 1.039.000đồng/01 chỉ 24k nên 2.000.000 đồng tương đương 1,924 chỉ. Khi buộc ông T bà P phải trả lại đất cho ông nhiên bà H thì cần buộc ông N1 bà H phải hoàn trả cho ông T bà P trị giá của 16,42 chỉ vàng 24k (14,5 chỉ vàng + 1, 924 chỉ) theo thời điểm xét xử sơ thẩm mà tại thời điểm xét xử sơ thẩm giá vàng 24k có giá 12.847.000đồng/01 chỉ (theo giá vàng tại trang https://goonus.io/gia-vang/vang-24k-binh-phuocnên trị giá 16,42 chỉ vàng được xác định bằng (16,42 chỉ x 12.847.000đồng) 210.947.740 đồng.

[14] Về việc bồi thường thiệt hại: Do nguyên đơn yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng và không yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng nhưng bị đơn có yêu cầu phản tố yêu cầu Tòa tuyên hợp đồng chuyển nhượng vô hiệu và đề nghị Tòa giải quyết hậu quả của hợp đồng. Theo quy định tại Điều 146 Bộ luật dân sự năm 1995 cũng như Điều 137 Bộ luật dân sự năm 2005 thì ngoài việc hoàn trả cho nhau những gì đã nhận thì bên có lỗi còn phải bồi thường thiệt hại. Như đã phân tích bị đơn là bên có lỗi dẫn đến việc ông T bà P không sang tên được QSDĐ nên bị đơn phải bồi thường cho nguyên đơn. Theo kết quả định giá tài sản thì phần đất tranh chấp có trị giá 35.448.000 đồng. Ông T bà N1 có lỗi nên phải bồi thường cho ông T bà P toàn bộ số tiền này. Vì vậy, cần sửa một phần Bản án sơ thẩm về phần này cho phù hợp.

[15] Ngoài ra, đối với công trình trên đất, khi nhận lại đất có tài sản trên đất, ông N1 bà H phải có nghĩa vụ thanh toán cho nguyên đơn giá trị tài sản trên đất theo kết quả định giá, bao gồm: Nhà diện tích 91,3m^2, giá trị còn lại 50%, có giá là 150.781.950đồng; Sân diện tích 32,4m^2, giá trị còn lại 50%, có giá là 3.790.800đồng; Tường rào 89m^2, giá trị còn lại 50%, giá là 21.404.500 đồng; Mái che 42,4m^2, tính theo giá di dời là 10.692.000đồng. Tổng cộng: 186.669.250 đồng.

[16] Như vậy, tổng số tiền bị đơn ông N1, bà H phải trả cho nguyên đơn ông T, bà P là: 210.947.740đồng + 35.448.000đồng + 186.669.250đồng = 433.064.990đồng.

[17] Ngoài ra, do ông T bà P đang quản lý nhà đất nhưng tại phần "Quyết định" của Bản án sơ thẩm Tòa án cấp sơ thẩm không tuyên buộc ông T bà P phải có trách nhiệm trả lại cho ông N1 bà H diện tích đất 126,6m^2 và không tuyên ông N1 bà H được sở hữu tài sản trên đất là có thiếu sót. Vì vậy, Tòa án cấp phúc thẩm cần bổ sung phần này vào phần quyết định cho phù hợp.

[18] Về việc căn nhà ông T bà P có 113,4m2 được xây dựng trên thửa đất số 817 cấp cho bà M, 13,2m2 được xây dựng trên thửa đất 770 cấp cho bà C: Tòa giao các phần nhà này cho ông N1, bà H được sở hữu, do bà M, bà C, ông N1, bà H không yêu cầu Tòa giải quyết nên cần tách việc giải quyết các tài sản này giữa các ông bà M, C, N1, H ra giải quyết bằng vụ án khác khi có đơn yêu cầu.

[19] Án phí dân sự sơ thẩm và chi phí tố tụng khác:

- Ông T, bà P liên đới chịu án phí dân sự không có giá ngạch đối với yêu cầu khởi kiện không được chấp nhận là 300.000đồng;

- Ông N1, bà H phải liên đới chịu: 20.000.000đồng + (4% x 33.064.990đồng) = 21.322.600 đồng.

- Chi phí đo đạc do công ty Đ2 không thu phí nên không phát sinh và nguyên đơn ông T, bà P không yêu cầu xem xét giải quyết.

- Chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, định giá tài sản nguyên đơn nộp 3.000.000 đồng, đã chi cho Hội đồng định giá; thẩm định là 2.100.000đồng. Do không chấp nhận yêu cầu nên nguyên đơn phải chịu và đã nộp đủ, số còn dư 900.000 đồng ông T đã nhận lại.

- Chi phí thu thập hồ sơ cấp GCN QSDĐ ông T, bà P nộp trực tiếp cho cơ quan có thẩm quyền cung cấp hồ sơ và tự nguyện chịu nên không yêu cầu xem xét.

[21] Án phí dân sự phúc thẩm: do kháng cáo của ông T, bà N1 không được chấp nhận nên mỗi ông bà phải chịu 300.000 đồng.

[22] Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát tại phiên tòa là có căn cứ nên được chấp nhận.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1, khoản 2 Điều 308, Điều 309 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn ông Nguyễn Đình T, bà Nguyễn Thị P; Sửa 01 phần Bản án dân sự sơ thẩm số 73/2025/DS-ST ngày 27/9/2025 của Tòa án nhân dân khu vực 9 - Đồng Nai.

Căn cứ Điều 271 và Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; Điều 122, Điều 124, Điều 127, Điều 128, Điều 137, Điều 689, của Bộ luật dân sự năm 2005; Điều 117, Điều 119, Điều 122, Điều 123 và Điều 131 của Bộ luật Dân sự 2015; Điều 30 của Luật Đất đai năm 1993 được sửa đổi bổ sung năm 1998, năm 2001; Điều 127 của Luật Đất đai năm 2003; Điều 170, Điều 188 của Luật Đất đai năm 2013; Quyết định số 39/2008/QĐ-UBND ngày 30/7/2008 và Quyết định số 30/2024/QĐ-UBND ngày 15/10/2024 của UBND tỉnh B quy định về điều kiện tách thửa đất, hợp thửa đất và diện tích tối thiểu được tách thửa đối với các loại đất trên địa bản tỉnh Bình Phước; Điều 26, Điều 27, 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Uỷ ban thường vụ Quốc Hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Toà án,

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Đình T, bà Nguyễn Thị P về việc yêu cầu Tòa án:

- Công nhận hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ giữa ông Nguyễn Đình T, bà Nguyễn Thị P với ông Trần Văn N1 và bà T2 Đăng Hiền có diện tích 126,6m^2, tại

tổ F, khu phố T, phường B, tỉnh Đồng Nai. Diện tích đất có một phần 113,4m^2 nằm trong thửa số 817, tờ bản đồ số 5, theo giấy chứng nhận QSDĐ số CH 00628, ngày 26/7/2022, do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp cho bà Trịnh Thị M và một phần diện tích 13,2m^2 nằm trong thửa số 770, tờ bản đồ số 5, theo giấy chứng nhận QSDĐ số CS 00308, ngày 23/12/2021, do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp cho bà Nguyễn Thị Trúc C;

- Huỷ một phần GCN QSDĐ số CH 00628, ngày 26/7/2022, thửa số 817, tờ bản đồ số 5, do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp cho bà Trịnh Thị M với diện tích huỷ là 113,4m^2.

- Huỷ một phần GCN QSDĐ số CS 00308, ngày 23/12/2021, thửa 770, tờ bản đồ số 5, do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp cho bà Nguyễn Thị Trúc C với diện tích huỷ là 13,2m^2.

Chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của bị đơn ông Trần Văn N1 và bà Tỉnh Đăng H (người đại diện theo ủy quyền: ông Dương Vĩnh T1):

Tuyên Giấy sang nhượng đất lập ngày 15/3/2001 và Giấy cam kết ngày 10/3/2009 được ký giữa ông Trần Văn N1, bà Tỉnh Đăng H với ông Nguyễn Đình T, bà Nguyễn Thị P là vô hiệu *(02 tờ giấy viết tay, 01 tờ có 04 trang và 01 tờ 02 trang, ghi nhiều lần vào nhiều ngày khác nhau, tại bút lục số A)*.

Buộc bị đơn ông Trần Văn N1, bà Tỉnh Đăng H liên đới hoàn trả cho nguyên đơn ông Nguyễn Đình T, bà Nguyễn Thị P số tiền 433.064.990 đồng. Ông N1 bà H được quyền sở hữu các tài sản có trên phần đất 126,6m^2 tranh chấp, gồm: căn nhà xây cấp IV có diện tích xây dựng 20,3 x 4,5)m = 91,3m^2 (nằm trên thửa đất số 817, tờ bản đồ số 5), có kết cấu móng đá, cột gạch, tường xây gạch, có tô trát, không sơn nước; nền lát gạch men, xà gồ sắt, mái lợp tol, trần tol công trình phụ, tường rào, cây trồng trên đất. Trong đó, có một phần diện tích nhà (14,71m x 0,6m =) 0,8m^2 xây chồng lấn lên thửa số 770 đã cấp cho bà Nguyễn Thị Trúc C; phần sân (hiên), mái che, cổng, tường rào có diện tích (7,2 x 4,5)m = 32,4m^2 có kết cấu: tường rào xây gạch, trụ gạch, khung sắt lưới B40, cánh cổng sắt, phía trên lợp tol, nền láng xi măng.

Ông Trần Văn N1, bà Tỉnh Đăng H được sở hữu các tài sản trên phần đất tranh chấp là: căn nhà xây cấp IV có diện tích xây dựng 20,3 x 4,5)m = 91,3m2 (nằm trên thửa đất số 817, tờ bản đồ số 5), có kết cấu móng đá, cột gạch, tường xây gạch, có tô trát, không sơn nước; nền lát gạch men, xà gồ sắt, mái lợp tol, trần tol công trình phụ, tường rào, cây trồng trên đất. Trong đó, có một phần diện tích nhà (14,71m x 0,6m =) 0,8m^2 xây chồng lấn lên thửa số 770 đã cấp cho bà Nguyễn Thị Trúc C; phần sân (hiên), mái che, cổng, tường rào có diện tích (7,2 x 4,5)m = 32,4m^2 có kết cấu: tường rào xây gạch, trụ gạch, khung sắt lưới B40, cánh cổng sắt, phía trên lợp tol, nền láng xi măng.

Đình chỉ một phần yêu cầu phản tố của bị đơn ông N1, bà H về việc buộc ông Nguyễn Đình T, bà Nguyễn Thị Phi di D2 tài sản là căn nhà xây cấp IV, công trình phụ, tường rào, cây trồng trên đất để trả lại cho ông N1, bà H 124,6m^2 đất theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DĐ 016372, số vào sổ cấp giấy chứng

nhận CS: 00483, thửa số 799, tờ bản đồ số 05 do Sở tài nguyên và môi trường tỉnh B cấp cho ông Trần Văn N1, bà T2 Đăng Hiền ngày 11/5/2022.

(*Tài sản tranh chấp được thể hiện tại Mảnh trích do địa chính số 02-2025 do Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh B (nay là: thành phố) Đồng Nai lập ngày 24/01/2025* – BL 263).

Chi phí tố tụng: Chi phí đo đạc do công ty Đ2 không thu phí nên không phát sinh và nguyên đơn ông T, bà P không yêu cầu xem xét giải quyết.

Nguyên đơn phải chịu 2.100.000đồng chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, định giá tài sản. Khấu trừ số tiền 3.000.000 đồng nguyên đơn đã nộp, ông T bà P được nhận lại 900.000 đồng, số tiền này ông T đã nhận lại.

Chi phí thu thập hồ sơ cấp GCN QSDĐ ông T, bà P nộp trực tiếp cho cơ quan có thẩm quyền cung cấp hồ sơ và tự nguyện chịu nên không yêu cầu xem xét.

Án phí dân sự sơ thẩm:

- Ông Nguyễn Đình T, bà Nguyễn Thị P liên đới chịu án phí dân sự là 300.000đồng *(Ba trăm nghìn đồng),* được trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp 600.000đồng (*Sáu trăm nghìn đồng*) theo 02 biên lai thu số 0004666, ngày 17/11/2022 và số 0001955 ngày 28/3/2025 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Đồng Xoài. H1 lại cho ông T, bà P số tiền 300.000đồng (*Ba trăm nghìn đồng).*

- Ông Trần Văn N1, bà Tỉnh Đăng H liên đới chịu 21.322.600 đồng, được trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp 2.050.000 đồng (*Hai triệu không trăm năm mươi nghìn đồng*) theo biên lai thu số 0004868 ngày 08 tháng 5 năm 2023 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Đồng Xoài. Số tiền còn lại ông N1, bà H phải nộp là 19.272.600 đồng *(Mười chín triệu hai trăm bảy mươi hai nghìn sáu trăm đồng)*

Án phí dân sự phúc thẩm: ông T bà P mỗi người phải chịu 300.000 đồng. Khấu trừ 300.000 đồng tạm ứng đã nộp thì ông bà còn phải nộp 300.000 đồng.

Kể từ ngày bản án, quyết định có hiệu lực pháp luật (đối với các trường hợp cơ quan thi hành án có quyền chủ động ra quyết định thi hành án) hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho 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 còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015.

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 yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại Điều 6, 7 và 9 của Luật Thi hành án dân sự, thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 của Luật Thi hành án dân sự.

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

Nơi nhận:
- VKSND tỉnh Đồng Nai;
- TAND khu vực 9 – Đồng Nai;
- VKSND khu vực 9 – Đồng Nai;
- Phòng THADS khu vực 9 -Đồng Nai;
- THADS tỉnh Đồng Nai;
- Các đương sự;
- Lưu: hồ sơ vụ án, Tổ HCTP, Tòa DS.

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

Đinh Thị Quý Chi