

**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: 639/2026/DS-PT

Ngày: 22/8/2026

V/v: “*Tranh chấp tài sản chung và
tranh chấp hợp đồng CNQSD 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: Bà Bùi Lan Hương

Ông Nguyễn Việt Hùng

- ***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:*** Ông Phùng Đức Nam - Kiểm sát viên.

Vào các ngày 19 và 22 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 807/2025/TLPT-DS ngày 24/12/2025 về việc “*Tranh chấp tài sản chung và tranh chấp hợp đồng CNQSD đất*”;

Do bản án dân sự sơ thẩm số 11/2026/DS-ST ngày 09/02/2026 của Tòa án nhân dân khu vực 9- Đồng Nai bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 584/2026/QĐXXPT-DS ngày 25/7/2026, Quyết định hoãn phiên tòa số 664/2026/QĐ-PT ngày 05/8/2026 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn:

1.1. Ông Phí Anh T, sinh năm 1983; Căn cước công dân số: xxxxxxxxxxxxxx

Chấp hành viên Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đồng Phú, tỉnh Bình Phước (nay là Thi hành án dân sự Thành phố Đồng Nai)

Địa chỉ: Số 10 Trần Hưng Đạo, phường Bình Phước, Tp. Đồng Nai.

1.2. Anh Phan Thành S, sinh năm 1999; Căn cước công dân số: xxxxxxxxxxxxxx

1.3. Anh Phan Thành T1, sinh năm 2004; Căn cước công dân số: xxxxxxxxxxxxxx

Cùng địa chỉ: Số 42/2, khu phố 1, phường Tân Định, thành phố Bến Cát, tỉnh Bình Dương (nay là phường Hòa Lợi, Thành phố Hồ Chí Minh).

Người đại diện theo ủy quyền của anh S, anh T1: Bà Trần Thị N, sinh năm 1983;

Địa chỉ: 46 Nguyễn Tri Phương, khu phố Tân Tiến, phường Bình Phước, Tp. Đồng Nai.

2. Bị đơn:

2.1. Ông Phan Thành T2, sinh năm 1977; Căn cước công dân số: xxxxxxxxxxxxxx;

2.2. Bà Nguyễn Thị Mỹ L, sinh năm 1988; Căn cước công dân số: xxxxxxxxxxxxxx

Cùng địa chỉ: Thôn 3, xã Nghĩa Trung, huyện Bù Đăng, tỉnh Bình Phước (nay là thôn 11, xã Nghĩa Trung, Tp. Đồng Nai).

2.3. Ông Lê Văn Q, sinh năm 1978; Căn cước công dân số: xxxxxxxxxxxxxx;

Địa chỉ: Ấp 2, xã Đồng Tâm, huyện Đồng Phú, tỉnh Bình Phước (nay là thôn Đồng Tâm 2, xã Đồng Tâm, Tp. Đồng Nai).

Người đại diện theo ủy quyền của ông Q:

2.3.1. Ông Nguyễn Thanh T, sinh năm 1993

2.3.2. Ông Mai Thạch D, sinh năm 1989

Địa chỉ liên lạc: Tầng 8, Tòa nhà Saigon Mall- 19 Cao Thắng, phường Bàn Cờ, Tp. Hồ Chí Minh

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

3.1. Bà Nguyễn Thị H, sinh năm 1968; Căn cước công dân số: xxxxxxxxxxxxxx

3.2. Bà Nguyễn Thị V, sinh năm 1972; Căn cước công dân số: xxxxxxxxxxxxxx

3.3. Ông Nguyễn Thanh H, sinh năm 1961; Căn cước công dân số: xxxxxxxxxxxxxx

3.4. Bà Lê Thị P, sinh năm 1983; Căn cước công dân số: xxxxxxxxxxxxxx

Cùng địa chỉ: Ấp 2, xã Đồng Tâm, huyện Đồng Phú, tỉnh Bình Phước (nay là thôn Đồng Tâm 2, xã Đồng Tâm, Tp. Đồng Nai).

3.5 Bà Đỗ Thị Thu V, sinh năm 1976;

Địa chỉ: số 42/2, khu phố 1, phường Tân Định, thành phố Bến Cát, tỉnh Bình Dương (nay là phường Hòa Lợi, Thành phố Hồ Chí Minh).

(Ông T, bà N có mặt; Các đương sự khác vắng mặt tại phiên tòa)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo án sơ thẩm,

** Theo đơn khởi kiện đề ngày 07/8/2023, bản tự khai và tại phiên tòa, nguyên đơn ông Phí Anh T là Chấp hành viên Thi hành án dân sự tỉnh Đồng Nai trình bày:*

Căn cứ Quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự số 82/2020/QĐST-DS ngày 09/12/2020 của Tòa án nhân dân huyện Bù Đăng, tỉnh Bình Phước (cũ), ông Phan Thành T2 có nghĩa vụ trả cho anh Phan Thành S và anh Phan Thành T1 số tiền 350.000.000 đồng và lãi chậm thi hành án theo quy định pháp luật.

Quá trình tổ chức thi hành án, ông T2 mới nộp được số tiền 650.000.000 đồng, còn lại 350.000.000 đồng và tiền lãi phát sinh chưa thi hành. Chi cục Thi hành án dân sự huyện Bù Đăng, tỉnh Bình Phước (cũ) đã ủy thác thi hành án cho Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đồng Phú, tỉnh Bình Phước (cũ) tiếp tục tổ chức thi hành đối với phần nghĩa vụ còn lại.

Qua xác minh điều kiện thi hành án, ông Phan Thành T2 có tài sản là quyền sử dụng đất diện tích 1.080,9m² thuộc thửa đất số 262, tờ bản đồ số 38, tọa lạc tại ấp 2, xã Đồng Tâm, huyện Đồng Phú, tỉnh Bình Phước (nay là thôn Đồng Tâm 2, xã Đồng Tâm, tỉnh Đồng Nai), được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DC915132, cấp ngày 23/12/2021 đứng tên hộ ông Phan Thành T2.

Ngoài tài sản nêu trên, ông T2 không còn tài sản nào khác để đảm bảo thi hành án. Do ông T2 và các thành viên trong hộ gia đình không khởi kiện yêu cầu xác định phần quyền sử dụng đất trong thời hạn theo thông báo của Chấp hành viên, ông Phí Anh T khởi kiện yêu cầu Tòa án chia tài sản chung của hộ gia đình ông Phan Thành T2 để xác định phần quyền sử dụng đất của cá nhân ông T2 nhằm làm căn cứ xử lý tài sản thi hành án theo quy định.

** Theo đơn khởi kiện và lời trình bày của anh Phan Thành S:*

Anh Phan Thành S, anh Phan Thành T1 là anh em ruột, là con ruột của ông Phan Thành T2, là người được thi hành án theo Quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự số 82/2020/QĐST-DS ngày 09/12/2020 của Tòa án nhân dân huyện Bù Đăng, tỉnh Bình Phước (cũ). Trong quá trình thi hành án, anh Phan Thành S được biết ông Phan Thành T2 và bà Nguyễn Thị Mỹ L đã ký Hợp đồng

chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 262, tờ bản đồ số 38 cho ông Lê Văn Q tại Ủy ban nhân dân xã Đồng Tâm vào ngày 29/12/2021, ngay sau khi được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Anh Phan Thành S cho rằng tại thời điểm ký hợp đồng chuyển nhượng, ông T2 đang có nghĩa vụ thi hành án nhưng không tự nguyện thi hành, việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất là nhằm tẩu tán tài sản, trốn tránh nghĩa vụ thi hành án đối với anh Phan Thành S và anh Phan Thành T1. Do đó, anh S yêu cầu Tòa án tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa hộ ông Phan Thành T2, bà Nguyễn Thị Mỹ L với ông Lê Văn Q đối với toàn bộ thửa đất số 262, tờ bản đồ số 38 là vô hiệu.

Anh Phan Thành T1 là em trai của anh Phan Thành S, là người được thi hành án cùng với anh Phan Thành S, thống nhất với toàn bộ lời trình bày và yêu cầu của anh Phan Thành S.

** Bị đơn ông Phan Thành T2, bà Nguyễn Thị Mỹ L trình bày:*

Bà Nguyễn Thị Mỹ L và ông Phan Thành T2 kết hôn năm 2011 và đã ly hôn vào năm 2024. Trong thời kỳ hôn nhân, ông T2, bà L có tạo dựng được tài sản chung là quyền sử dụng đất diện tích 1.080,9m² tại thửa số 262, tờ bản đồ số 38, tọa lạc tại xã Đồng Tâm, huyện Đồng Phú, tỉnh Bình Phước (nay thuộc xã Đồng Tâm, tỉnh Đồng Nai).

Từ cuối năm 2017 đến đầu năm 2018, bà Nguyễn Thị Mỹ L và ông Phan Thành T2 đã thống nhất chuyển nhượng toàn bộ thửa đất nêu trên cùng căn nhà diện tích khoảng 150m² cho ông Lê Văn Q. Do thời điểm đó đất đang trong quá trình chờ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên các bên chỉ lập giấy tay. Ông Phan Thành T2 và bà Nguyễn Thị Mỹ L đã nhận đủ tiền và bàn giao đất, nhà cho ông Lê Văn Q quản lý, sử dụng ổn định từ năm 2017 cho đến nay. Ông Lê Văn Q cũng đã xây dựng thêm nhà trên đất này.

Đến ngày 29/12/2021, ngay sau khi được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, bà Nguyễn Thị Mỹ L và ông Phan Thành T2 đã cùng ông Lê Văn Q ra Văn phòng công chứng ký hợp đồng chuyển nhượng chính thức để hoàn tất thủ tục pháp lý. Tuy nhiên, việc đăng ký sang tên bị chậm trễ do sau đó tài sản bị cơ quan Thi hành án dân sự ngăn chặn để giải quyết nghĩa vụ riêng của ông Phan Thành T2 với các con (anh S, anh T1).

Bà Nguyễn Thị Mỹ L và ông Phan Thành T2 khẳng định việc chuyển nhượng cho ông Lê Văn Q là giao dịch có thực, ngay tình và diễn ra từ lâu trước

khi phát sinh việc ngăn chặn thi hành án. Vì vậy, bà Nguyễn Thị Mỹ L và ông Phan Thành T2 không đồng ý với yêu cầu chia tài sản chung của Chấp hành viên và yêu cầu hủy hợp đồng của anh S, anh T1. Bà Nguyễn Thị Mỹ L và ông Phan Thành T2 đồng ý với yêu cầu của ông Lê Văn Q, đề nghị Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 29/12/2021. Riêng số tiền 80.000.000 đồng nợ còn lại, các bên đã tự thỏa thuận xong nên không yêu cầu Tòa án giải quyết.

Đối với diện tích 1.080,9m² tại thửa số 262, tờ bản đồ số 38, tọa lạc tại xã Đồng Tâm, tỉnh Đồng Nai trước khi chuyển nhượng cho ông Lê Văn Q là tài sản chung của bà Nguyễn Thị Mỹ L và ông Phan Thành T2, không liên quan đến bà Đỗ Thị Thu V (vợ trước của ông T2, đã ly hôn năm 2011); có nguồn gốc nhận chuyển nhượng lại từ ông Trịnh Văn Q và bà Nguyễn Thị D năm 2016 (nhưng viết giấy tay lùi ngày về năm 2007 nhằm mục đích hợp thức hóa thời gian sử dụng đất).

Do bận công việc, ông Phan Thành T2, bà Nguyễn Thị Mỹ L xin vắng mặt trong quá trình Tòa án giải quyết vụ án.

** Bị đơn ông Lê Văn Q trong quá trình giải quyết vụ án trình bày:*

Ông Lê Văn Q là chồng của bà Lê Thị P. Năm 2018, ông Lê Văn Q nhận chuyển nhượng từ ông Phan Thành T2 và bà Nguyễn Thị Mỹ L toàn bộ thửa đất có diện tích 1.080,9m² thuộc thửa số 262, tờ bản đồ số 38 tại ấp 2, xã Đồng Tâm, huyện Đồng Phú với giá chuyển nhượng là 1.600.000.000 đồng; trên đất có 01 căn nhà diện tích 150m².

Ông Lê Văn Q đã giao đủ tiền cho ông T2 và bà L; các bên đã bàn giao đất và nhà, ông quản lý, sử dụng liên tục từ năm 2018 đến nay. Tại thời điểm nhận chuyển nhượng, thửa đất chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên các bên chỉ lập giấy tay. Đến khoảng năm 2021–2022, khi Nhà nước cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông T2 và bà L, các bên đã ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất có công chứng vào ngày 29/12/2021.

Sau khi ký hợp đồng công chứng, ông Lê Văn Q chưa thực hiện được thủ tục sang tên quyền sử dụng đất do thửa đất bị áp dụng biện pháp ngăn chặn thi hành án. Sau khi nhận chuyển nhượng, trong năm 2018, ông có chuyển nhượng một phần diện tích đất trong thửa đất nêu trên cho bà Nguyễn Thị V và chồng là ông Nguyễn Thanh H diện tích khoảng 400m² với giá 300.000.000 đồng; tiếp tục chuyển nhượng cho bà Nguyễn Thị H diện tích khoảng 15m chiều ngang hết thửa

với giá 600.000.000 đồng. Các bên đã giao tiền, giao đất, hiện đang sử dụng ổn định; ông Lê Văn Q không yêu cầu Tòa án giải quyết đối với các giao dịch này trong vụ án. Trước yêu cầu của ông Phí Anh T, anh Phan Thành T1, Phan Thành S, ông Lê Văn Q không đồng ý với yêu cầu của ông Phí Anh T, anh Phan Thành S và anh Phan Thành T1.

Ông Lê Văn Q khởi kiện ông Phan Thành T2 và vợ là bà Nguyễn Thị Mỹ L yêu cầu Tòa án công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Phan Thành T2, bà Nguyễn Thị Mỹ L và ông Lê Văn Q, bà Lê Thị P đối với toàn bộ thửa đất có diện tích 1.080,9m², tờ bản đồ số 38 tọa lạc tại thôn Đồng Tâm 2, xã Đồng Tâm, tỉnh Đồng Nai; Công nhận cho ông Lê Văn Q, bà Lê Thị P được quyền sử dụng thửa đất có diện tích 1.080,9m², tờ bản đồ số 38 tọa lạc tại thôn Đồng Tâm 2, xã Đồng Tâm, tỉnh Đồng Nai; Không yêu cầu Tòa án xem xét giải quyết về các Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng ông Lê Văn Q, bà Lê Thị P với vợ chồng ông Nguyễn Thanh H; giữa vợ chồng ông Lê Văn Q, bà Lê Thị P và bà Nguyễn Thị H; Không yêu cầu Tòa án giải quyết về tài sản là nhà, cây trồng gắn liền với thửa đất nói trên. Sau này, khi có quyết định cuối cùng của Tòa án giải quyết vụ việc, ông Lê Văn Q, bà Lê Thị P sẽ tự thỏa thuận với các bên liên quan hoặc yêu cầu Tòa án giải quyết sau nếu không thỏa thuận được.

Bà Lê Thị P là vợ của ông Lê Văn Q, thống nhất với toàn bộ lời trình bày và yêu cầu của ông Lê Văn Q.

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

Khoảng cuối năm 2018, bà Nguyễn Thị H nhận chuyển nhượng từ ông Lê Văn Q một phần diện tích đất thuộc thửa đất số 262 với chiều ngang khoảng 15m, chiều sâu hết thửa, giá chuyển nhượng là 600.000.000 đồng. Bà Nguyễn Thị H đã giao đủ tiền, nhận đất và xây dựng 01 căn nhà cấp 4 diện tích khoảng 100 m² để ở ổn định từ năm 2021 đến nay. Hiện nay, bà Nguyễn Thị H không có tranh chấp với ông Q, ông T2 và không yêu cầu Tòa án giải quyết trong vụ án này.

** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Thanh H và bà Nguyễn Thị V thống nhất trình bày:*

Ông Nguyễn Thanh H, bà Nguyễn Thị V là vợ chồng. Năm 2018, ông Nguyễn Thanh H và bà Nguyễn Thị V có nhận chuyển nhượng từ ông Lê Văn Q và vợ là bà Lê Thị P phần đất khoảng 400m² (10m chiều ngang đường liên thôn và chiều sau hết thửa), là một phần trong thửa đất có tổng diện tích 1.080,9m², tờ

bản đồ số 38 tọa lạc tại ấp 2, xã Đồng Tâm, huyện Đồng Phú, tỉnh Bình Phước (nay là xã Đồng Tâm, tỉnh Đồng Nai) với giá 300.000.000 đồng; đất chuyển nhượng là đất trống.

Ông Nguyễn Thanh H, bà Nguyễn Thị V đã trả đủ tiền cho vợ chồng ông Lê Văn Q, bà Lê Thị P; đã nhận đất từ năm 2018 đến nay;

Tại thời điểm xác lập hợp đồng, do đất chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, hai bên chỉ viết giấy tay; ông Lê Văn Q, bà Lê Thị P hứa sau này khi được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất sẽ sang tên cho ông Nguyễn Thanh H, bà Nguyễn Thị V.

Sau đó đến năm 2022, ông Nguyễn Thanh H, bà Nguyễn Thị V được biết phần đất này bị kê biên để thi hành án, ông Nguyễn Thanh H, bà Nguyễn Thị V đã liên hệ với ông Lê Văn Q, bà Lê Thị P đề nghị giải quyết thì các bên đã thỏa thuận sau này khi giải quyết xong về tranh chấp Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Q và ông T2 và bà L (chủ đất cũ) thì các bên sẽ ký kết Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo quy định. Hiện nay, giữa ông Nguyễn Thanh H, bà Nguyễn Thị V và ông Lê Văn Q, bà Lê Thị P với ông T2 bà L không có tranh chấp gì. Sau này, nếu các bên có tranh chấp, ông Nguyễn Thanh H, bà Nguyễn Thị V sẽ đề nghị Tòa án giải quyết sau.

** Tại bản án dân sự sơ thẩm số 11/2026/DS-ST ngày 09/02/2026 của Tòa án nhân dân khu vực 9- Đồng Nai, đã tuyên xử:*

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Phí Văn T- Chấp hành viên Thi hành án dân sự Đồng Nai về việc chia tài sản chung của hộ gia đình ông Phan Thành T2 đối với thửa đất số 262, tờ bản đồ số 38, diện tích 1.080,9m², tọa lạc tại xã Đồng Tâm, tỉnh Đồng Nai nhằm để thi hành án.

2. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của anh Phan Thành S và anh Phan Thành T1 về việc tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 29/12/2021 giữa ông Phan Thành T2, bà Nguyễn Thị Mỹ L với ông Lê Văn Q, bà Lê Thị P là vô hiệu.

3. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện độc lập của ông Lê Văn Q.

Công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 29/12/2021 giữa ông Phan Thành T2, bà Nguyễn Thị Mỹ L với ông Lê Văn Q, bà Lê Thị P đối với thửa đất số 262, tờ bản đồ số 38, diện tích 1.080,9m², tọa lạc tại xã Đồng Tâm, tỉnh Đồng Nai có hiệu lực từ năm 2017. Không xem xét giải quyết đối với tài sản gắn liền với đất do các đương sự không có yêu cầu.

Ông Lê Văn Q và bà Lê Thị P được quyền sử dụng đối với thửa đất số 262, tờ bản đồ số 38, diện tích 1.080,9m², tọa lạc tại thôn Đồng Tâm 2, xã Đồng Tâm, tỉnh Đồng Nai.

Kiến nghị cơ quan nhà nước có thẩm quyền khi thực hiện việc đăng ký biến động đất đai, cần xác định mức giá đất chuyển nhượng là 1.000.000.000 đồng để thu đúng, đủ các khoản thuế, phí phát sinh theo quy định của pháp luật.

4. Ông Lê Văn Q, bà Lê Thị P tự mình liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền về quản lý đất đai để làm thủ tục đăng ký biến động đất đai trong Giấy CNQSDĐ đất phù hợp với kết quả giải quyết của Tòa án; tự chịu chi phí, các loại thuế phát sinh theo quy định của pháp luật.

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

- Ngày 10/02/2026 nguyên đơn ông Phạm Thành S và ông Phạm Thành T1 kháng cáo yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm sửa toàn bộ bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Tuyên bố hợp đồng CNQSD đất giữa ông T2, bà L với ông Q là vô hiệu.

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

- Người tham gia tố tụng và người tiến hành tố tụng đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Bị đơn làm đơn kháng cáo bản án sơ thẩm trong hạn luật định và đúng quy định pháp luật nên được xem xét theo trình tự phúc thẩm.

- Về đường lối giải quyết: Căn cứ khoản 1 Điều 308, Điều 309 BLTTDS, đề nghị HĐXX tuyên không chấp nhận kháng cáo của bị đơn; giữ nguyên bản án Dân sự sơ thẩm 11/2026/DS-ST ngày 09/02/2026 của Tòa án nhân dân khu vực 9- Đồng Nai.

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 đơn kháng cáo: Đơn kháng cáo của anh Phan Thành S và Phan Thành T1 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, đương sự trong vụ án, quan hệ pháp luật: Tòa án cấp sơ thẩm đã xác định đúng và đầy đủ.

[3] Về yêu cầu kháng cáo của đương sự:

[3.1] Nội dung vụ án:

Ông Phan Thành T2 có tài sản là quyền sử dụng đất diện tích 1.080,9m² thuộc thửa đất số 262, tờ bản đồ số 38, tọa lạc tại ấp 2, xã Đồng Tâm, huyện Đồng Phú, tỉnh Bình Phước (nay là thôn Đồng Tâm 2, xã Đồng Tâm, Thành phố Đồng Nai), được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DC 915132 ngày 23/12/2021 đứng tên hộ ông Phan Thành T2. Ngày 29/12/2021 ông Phan Thành T2 và bà Nguyễn Thị Mỹ L đã ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất trên cho ông Lê Văn Q. Chấp hành viên, ông Phí Anh T khởi kiện yêu cầu Tòa án chia tài sản chung của hộ gia đình ông Phan Thành T2 để xác định phần quyền sử dụng đất của cá nhân ông T2 nhằm làm căn cứ xử lý tài sản thi hành án theo quy định.

Anh Phan Thành S, anh Phan Thành T1 là người được thi hành cho rằng tại thời điểm ký hợp đồng chuyển nhượng, ông T2 đang có nghĩa vụ thi hành án nhưng không tự nguyện thi hành. Ông T2 ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là nhằm tẩu tán tài sản, trốn tránh nghĩa vụ thi hành án nên yêu cầu Tòa án tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng ngày 29/12/2021 nêu trên là vô hiệu.

[3.2] Xét yêu cầu kháng cáo: Nguyên đơn anh Phan Thành S, anh Phan Thành T1 cho rằng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là không có thật, nguồn gốc đất là trong thời kỳ hôn nhân giữa ông T2 với bà V nên kháng cáo yêu cầu Tòa án tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa hộ ông Phan Thành T2, bà Nguyễn Thị Mỹ L với ông Lê Văn Q đối với toàn bộ thửa đất số 262, tờ bản đồ số 38 là vô hiệu.

Hội đồng xét xử phúc thẩm thấy rằng việc chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất số 262, tờ bản đồ số 38, diện tích 1.080,9m² tại xã Đồng Tâm, tỉnh Đồng Nai giữa ông Phan Thành T2, bà Nguyễn Thị Mỹ L với ông Lê Văn Q đã được các bên xác lập và thực hiện trên thực tế từ năm 2017 - 2018. Các bên đã hoàn tất việc giao nhận tiền, giao đất và tài sản gắn liền với đất; ông Q đã trực tiếp quản lý, sử dụng ổn định, liên tục, công khai trong thời gian dài, xây dựng nhà ở trên đất, không có tranh chấp.

Ngày 23/12/2021, ông T2, bà L được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên đến ngày 29/12/2021 các bên ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được chứng thực theo quy định. Án lệ số 55/2022/AL của Hội đồng Thẩm phán TAND tối cao quy định “*Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được xác lập trước ngày 01/01/2017 chưa được công chứng/chứng thực nhưng*

bên nhận chuyển nhượng đã thực hiện 2/3 nghĩa vụ của mình. Trường hợp này, Tòa án công nhận hiệu lực của hợp đồng”. Trong vụ án này tại thời điểm ông Q nhận chuyển nhượng đất thì ông T2, bà L chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên chỉ thỏa thuận chuyển nhượng, không có hợp đồng, nhưng khi được cấp đất các bên đã thực hiện ký kết hợp đồng chuyển nhượng được chứng thực theo quy định, ông T2 đã giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Q, thời điểm giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đang đứng tên ông T2, bà L là đã đủ điều kiện để chuyển nhượng. Theo quy định tại Điều 116, khoản 2 Điều 129 Bộ luật Dân sự năm 2015 thì tuy giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất của các bên không tuân thủ về hình thức được quy định tại khoản 1 Điều 502 Bộ luật Dân sự năm 2015 nhưng ông Q đã thực hiện giao đủ tiền cho ông T2 và ông T2, bà L đã giao quyền sử dụng đất cho ông Q từ năm 2018 nên giao dịch được công nhận hiệu lực. Cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Lê Văn Q là có căn cứ.

Xét về nguồn gốc đất: Trong quá trình ly hôn và thỏa thuận chia tài sản chung sau ly hôn giữa bà Đỗ Thị Thu V và ông Phan Thành T2 năm 2011; cũng như trong suốt thời gian từ năm 2011 cho đến khi vụ án này được thụ lý, bà V không đề cập, không yêu cầu và không khiếu nại, khởi kiện liên quan đến thửa đất số 262. Các cơ quan có thẩm quyền khi giải quyết các vụ việc trước đây cũng không xác định thửa đất này là tài sản chung của bà V và ông T2, không ghi nhận công sức đóng góp của bà V đối với thửa đất trên.

Mặt khác, ông Phan Thành T2, bà Nguyễn Thị Mỹ L, ông Trịnh Văn Q, bà Nguyễn Thị D (là chủ sử dụng đất trước đây) đều xác định giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Phan Thành T2, bà Nguyễn Thị Mỹ L và ông Trịnh Văn Q, bà Nguyễn Thị D đối với thửa đất 262 tờ bản đồ số 38, diện tích 1.080,9m² được xác lập vào năm 2016. Các bên thống nhất viết giấy tay lùi lại vào ngày 20/4/2007 nhằm mục đích hợp thức hóa thời gian sử dụng đất, tạo điều kiện thuận lợi trong việc đăng ký cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Như vậy, có đủ căn cứ xác định thửa đất số 262, tờ bản đồ số 38, diện tích 1.080,9m² là tài sản thuộc quyền định đoạt của vợ chồng ông Phan Thành T2 và bà Nguyễn Thị Mỹ L, không liên quan đến quyền, lợi ích hợp pháp của bà Đỗ Thị Thu V. Do đó, vợ chồng ông T2, bà L có toàn quyền quyết định việc chuyển nhượng, định đoạt đối với thửa đất này theo quy định của pháp luật.

Đối với các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất phát sinh sau thời điểm ông Lê Văn Q nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ ông Phan Thành T2 và bà Nguyễn Thị Mỹ L đối với ông Nguyễn Thanh H, bà Nguyễn Thị V, bà Nguyễn Thu H. Các đương sự có thể khởi kiện bằng một vụ án khác khi có yêu cầu.

Từ những phân tích nêu trên, kháng cáo của anh S và anh T1 là không có cơ sở để chấp nhận.

[4] Về án phí: Do kháng cáo của nguyên đơn không được chấp nhận nên anh S, anh T1 phải chịu tiền án phí dân sự phúc thẩm.

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

Vì những lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Áp dụng khoản 1 Điều 308; Điều 309; khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm c khoản 1 Điều 39; Điều 157; Điều 165; Điều 296 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

Không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn anh Phan Thành S, anh Phan Thành T1; Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 11/2026/DS-ST ngày 09/02/2026 của Tòa án nhân dân khu vực 9- Đồng Nai.

- Áp dụng các Điều 131, 188 Luật Đất đai năm 2024; Các Điều 116, 117, 129, 500, 502 Bộ luật Dân sự năm 2015; Áp dụng các Điều 74, 75 của Luật Thi hành án dân sự; Áp dụng các Điều 24, 26, 27 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Phí Anh T - Chấp hành viên Thi hành án dân sự Đồng Nai về việc chia tài sản chung của hộ gia đình ông Phan Thành T2 đối với thửa đất số 262, tờ bản đồ số 38, diện tích 1.080,9m², tọa lạc tại xã Đồng Tâm, Thành phố Đồng Nai nhằm để thi hành án.

2. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của anh Phan Thành S và anh Phan Thành T1 về việc tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 29/12/2021 giữa ông Phan Thành T2, bà Nguyễn Thị Mỹ L với ông Lê Văn Q, bà Lê Thị P là vô hiệu.

3. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Lê Văn Q;

Công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 29/12/2021 giữa ông Phan Thành T2, bà Nguyễn Thị Mỹ L với ông Lê Văn Q, bà Lê Thị P đối với thửa đất số 262, tờ bản đồ số 38, diện tích 1.080,9m², tọa lạc tại thôn Đồng Tâm 2, xã Đồng Tâm, tỉnh Đồng Nai (nay là xã Đồng Tâm, Thành phố Đồng Nai) có hiệu lực. Không xem xét giải quyết đối với tài sản gắn liền với đất

do các đương sự không có yêu cầu.

Ông Lê Văn Q và bà Lê Thị P được quyền sử dụng đối với thửa đất số 262, tờ bản đồ số 38, diện tích 1.080,9m², tọa lạc tại thôn Đồng Tâm 2, xã Đồng Tâm, tỉnh Đồng Nai (nay là xã Đồng Tâm, Thành phố Đồng Nai).

Kiến nghị cơ quan nhà nước có thẩm quyền khi thực hiện việc đăng ký biến động đất đai, cần xác định mức giá đất chuyển nhượng là 1.000.000.000 đồng để thu đúng, đủ các khoản thuế, phí phát sinh theo quy định của pháp luật.

4. Ông Lê Văn Q, bà Lê Thị P tự mình liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền về quản lý đất đai để làm thủ tục đăng ký biến động đất đai trong giấy CNQSDĐ đất phù hợp với kết quả giải quyết của Tòa án; tự chịu chi phí, các loại thuế phát sinh theo quy định của pháp luật.

5. Về án phí:

- Án phí sơ thẩm:

Ông Phí Anh T không phải chịu án phí.

Ông Phan Thành T2, bà Nguyễn Thị Mỹ L mỗi người phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm đối với yêu cầu khởi kiện của ông Q được chấp nhận.

Anh Phan Thành S và anh Phan Thành T1 mỗi người phải chịu án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch là 300.000 đồng (*Ba trăm ngàn đồng*), được khấu trừ số tiền tạm ứng án phí đã nộp theo các biên lai thu tiền số 0010130, 0010131 ngày 14/3/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đồng Phú, tỉnh Bình Phước (nay là Phòng Thi hành án dân sự khu vực 9- Đồng Nai).

Ông Lê Văn Q không phải chịu án phí sơ thẩm. Hoàn trả cho ông Lê Văn Q số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000 đồng (*Ba trăm ngàn đồng*) theo biên lai thu tiền số 0000244 ngày 21/4/2025 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đồng Phú, tỉnh Bình Phước (nay là Phòng Thi hành án dân sự khu vực 9- Đồng Nai).

- Án phí phúc thẩm:

Anh Phan Thành S và anh Phan Thành T1 mỗi người phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm, được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp theo các biên lai thu số 0010461, 0010462 ngày 07/5/2026 của Thi hành án dân sự Thành phố Đồng Nai.

6. Về chi phí tố tụng: Anh Phan Thành S và anh Phan Thành T1 phải chịu 5.000.000 đồng (*Năm triệu đồng*), đã nộp xong.

7. Trường hợp quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật 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, 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 (sửa đổi, bổ sung năm 2014).

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

Nơi nhận:

- TAND khu vực 9- Đồng Nai;
- VKSND thành phố Đồng Nai;
- THADS thành phố Đồng Nai;
- Dương sự;
- Lưu.

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

Trần Thanh Phong