

**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: **384/2026/DS-PT**

Ngày: 29-5-2026

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: Bà Nguyễn Thị Nga

Các Thẩm phán:

Bà Đinh Thị Kiều Lương

Bà Đinh Thị Quý Chi

- Thư ký phiên tòa: Bà Vũ Lâm Đông Đông - Thư ký viên

**- 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 14 tháng 5 và 29 tháng 5 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 126/2026/DS-PT ngày 27 tháng 02 năm 2026 về việc “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*”. Do Bản án dân sự sơ thẩm số 96/2025/DSST ngày 13 tháng 12 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực 9 – Đồng Nai bị kháng cáo. Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 312/2026/QĐ-PT ngày 09/4/2026, giữa các đương sự:

***Nguyên đơn:** Bà Nguyễn Thị C, sinh năm 1956; Trú tại: Tổ A, khu phố A, phường T, thành phố Đ, tỉnh Bình Phước (nay là Khu phố T, phường B, Thành phố Đồng Nai).

Đại diện theo ủy quyền của bà C: Ông Hoàng Chí N, sinh năm 1980; Trú tại: Tổ A, khu phố C, phường T, thành phố Đ, tỉnh Bình Phước (nay là khu phố T, phường Đ, Thành phố Đồng Nai).

***Bị đơn:** Ông Nguyễn Ngọc V, sinh năm 1969 và bà Phạm Thị H, sinh năm 1972; Cùng trú tại: Tổ A, khu phố A, phường T, thành phố Đ, tỉnh Bình Phước (nay là Khu phố T, phường B, Thành phố Đồng Nai).

Đại diện theo ủy quyền của ông V, bà H: Ông Nguyễn Đức T, sinh năm 1994. Địa chỉ: Khu phố T, phường B, Thành phố Đồng Nai).

***Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:**

1. Ông Nguyễn Đức M, sinh năm 1993

2. Ông Nguyễn Đức T, sinh năm 1994

Địa chỉ: khu phố T, phường B, Thành phố Đồng Nai.

3. Bà Hoàng Thị N1, sinh năm 1975

4. Bà Hoàng Thị O, sinh năm 1977

5. Bà Hoàng Thị Tường V1, sinh năm 1982

Cùng trú tại: Ấp A, xã X, huyện X, tỉnh Đồng Nai (nay là xã X, Thành phố Đồng Nai).

6. Bà Hoàng Thị Q, sinh năm 1984; Trú tại: Tổ B, ấp T, xã T, huyện Đ, tỉnh Bình Phước (nay là xã T, Thành phố Đồng Nai).

7. Ông Hoàng Minh Đ, sinh năm 1987

8. Ông Hoàng Quốc N2, sinh năm 1990

9. Ông Hoàng Xuân V2, sinh năm 1992

10. Bà Nguyễn Thị C, sinh năm 1956

Cùng trú tại: Tổ C, khu phố A, phường T, thành phố Đ, tỉnh Bình Phước (nay là Khu phố T, phường B, Thành phố Đồng Nai).

11. Bà Hoàng Thị Y, sinh năm 1979; Trú tại: Khu phố T, phường T, thành phố Đ, tỉnh Bình Phước (nay là phường B, Thành phố Đồng Nai).

**Người kháng cáo:* Bị đơn ông Nguyễn Ngọc V và bà Phạm Thị H.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện, quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa nguyên đơn bà Nguyễn Thị C ủy quyền cho ông Hoàng Chí N thống nhất trình bày:

Vào ngày 14/11/2000 vợ chồng bà Nguyễn Thị C, ông Hoàng Văn P (ông P đã chết năm 2009) có thoả thuận mua một mảnh đất diện tích 1.500 m² của ông Nguyễn Ngọc V và bà Phạm Thị H, đất tọa lạc tại tổ A, khu phố A, phường T, thành phố Đ, tỉnh Bình Phước nay là phường B, tỉnh Đồng Nai” có tứ cận là: Phía Đông và Đông Bắc giáp đất ông (bà) Diệm, ông U; Phía Tây và T giáp đường đi; Phía Nam giáp đất ông V, bà H (Hiện nay giáp đất ông T1) với giá tiền là 2.000.000 đồng (*Hai triệu đồng*), hai bên có lập giấy tờ mua bán viết tay đề ngày 14/11/2000 do chồng bà C là ông Hoàng Văn P là người ký mua, gia đình bà C đã trả đủ tiền và phía bên ông V, bà H đã chỉ ranh mốc bàn giao diện tích đất theo hiện trạng thực tế từ giáp ranh nhà ông V, bà H trở lên hướng Bắc cho đến hết đất để gia đình bà C sử dụng mà không đo đạc diện tích đất cụ thể.

Sau khi ông V, bà H giao đất thì vợ chồng ông P, bà C tiến hành xây dựng các tài sản trên đất gồm; 01 căn nhà cấp 04 diện tích khoảng 40m² xây dựng năm 2000; 01 căn nhà cấp 04 có diện tích khoảng 140m² (xây dựng năm 2013 diện tích khoảng 60m² và xây dựng thêm khoảng 80m² vào năm 2018); 01

căn nhà tạm có diện tích 81,4m² dựng năm 2020 sát đất của ông T1 (Ông T1 nhận chuyển nhượng của V, bà H); Xây 01 bể nước vào năm 2001; Làm 03 chuồng trại có diện tích khoảng 50m² xây dựng năm 2005; 01 giếng nước đào năm 2001. Ngoài ra ông P, bà C có trồng các cây trồng trên đất gồm cây xanh, cây mít, cây sưa.

Do hoàn cảnh gia đình kinh tế khó khăn và thiếu am hiểu pháp luật về đất đai nên bà C và ông P chưa đi kê khai để được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định pháp luật.

Vào cuối năm 2017 khi các con của bà C đã lớn và nhu cầu của gia đình muốn làm thủ tục để được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và phân chia cho các con thì mới được biết vào năm 2006 ông V, bà H đã tự ý đi kê khai cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất lên tất cả phần đất mà ông V và bà H đã bán cho bà C nhưng giấu không cho gia đình bà C biết.

Khi biết sự việc bà C đã yêu cầu ông V, bà H phải có trách nhiệm sang tên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà C thì ông V và bà H đã nói ngang ngược là đất chỉ cho gia đình bà C mượn chứ không bán, khi bà C đưa ra giấy tờ mua bán trước đây thì ông V, bà H lại nói là phải đưa thêm tiền thì mới làm thủ tục sang tên cho bà C. Khi đang có khúc mắc xảy ra thì tháng 4 năm 2018 ông V, bà H đã đi làm lại sổ mới và liên tục tách thửa đất ra thành nhiều thửa chia cho các con của ông V, bà H. Tháng 11/2018 ông V, bà H đã tách riêng phần đất của gia đình bà C đang sinh sống sang một sổ mới mang tên bà Phạm Thị H thửa đất có số thửa là 85, tờ bản đồ số 28 có diện tích 751,7m².

Đầu năm 2020 sau nhiều lần đề nghị bà H sang tên quyền sử dụng đất nhưng không thành nên bà C đã làm đơn đề nghị UBND phường T giải quyết. Lúc này ông V, bà H cho rằng trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được cấp năm 2018 tăng thêm 240m² so với Giấy chứng nhận quyền sử dụng được cấp năm 2006, nên gia đình ông V, bà H vẫn còn đất và yêu cầu gia đình bà C phải tách cho ông V, bà H 240m² trong thửa đất của gia đình bà C đang sử dụng thì mới đồng ý hoà giải. Bà C không đồng ý vì toàn bộ phần đất thực tế mà gia đình bà C đang quản lý sử dụng hiện tại vẫn giữ nguyên hiện trạng từ khi mua của gia đình ông V, bà H vào năm 2000 cho đến nay không thay đổi gì.

Hơn nữa toàn bộ diện tích đất 751,7m² (diện tích đất thực tế 753,1m²) này trên thực tế gia đình bà C đã quản lý sử dụng ổn định, lâu dài từ năm 2000 cho tới nay, có ranh giới rõ ràng và không tranh chấp với ai.

Đối với giấy sang đất viết tay đề ngày 14/11/2000 có nội dung “tên tôi là Nguyễn Ngọc Văn N3 làm giấy sang nhượng cho ông Hoàng Văn P một miếng đất diện tích 1.500m² phần trên”. Mặc dù trong giấy sang đất ghi 1.500m²

nhưng thực tế gia đình bà C chỉ nhận chuyển nhượng của ông V, bà H diện tích 753,1m² (tăng 1,4m² so với giấy CN QSDĐ cấp cho hộ bà H theo kết quả đo đạc của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố Đ). Việc ghi diện tích 1.500m² trong giấy sang đất là do trước đây các bên không biết diện tích đất thực tế khi bàn giao mà chỉ áng chừng nên dẫn đến phần diện tích đất ghi trong giấy sang đất không đúng với thực tế các bên mua bán.

Nay bà C yêu cầu Tòa án công nhận một phần hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được lập ngày 14/11/2000 giữa bà C với ông Nguyễn Ngọc V, bà Phạm Thị H là có hiệu lực pháp luật, đối với việc ông V, bà H chuyển nhượng cho bà C diện tích 753,1m² (Diện tích 751,7m² theo giấy chứng nhận QSDĐ, tăng 1,4m² theo kết quả đo đạc của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố Đ), thuộc thửa đất số 85, tờ bản đồ số 28 theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CN 260455, số vào sổ cấp GCN: CS 08840 do Sở tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 30/11/2018 cho hộ bà Phạm Thị H.

Quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa bị đơn ông Nguyễn Ngọc V, bà Phạm Thị H ủy quyền cho bà Nguyễn Thị H1 thống nhất trình bày:

Vào năm 1992 vợ chồng ông Nguyễn Ngọc V và bà Phạm Thị H (vợ ông V) nhận chuyển nhượng thửa đất có diện tích hơn 2.000m² địa chỉ tại Tổ A, khu phố A, phường T, thành phố Đ, tỉnh Bình Phước "nay là phường B, tỉnh Đồng Nai" của ông K với bà T2. Thời điểm nhận chuyển nhượng thì đất chưa được cấp giấy chứng nhận QSDĐ.

Vào năm 2000 thì vợ chồng ông V chuyển nhượng cho bà C, ông P diện tích đất khoảng 500m² trong tổng diện tích đất trên với giá 2.000.000 đồng (*Hai triệu đồng*), bên phía bà C và ông P đã trả đầy đủ số tiền 2.000.000 đồng (*Hai triệu đồng*) cho bà H và ông V. Khi chuyển nhượng thì 02 bên có làm giấy sang nhượng viết tay đề ngày 14/11/2000. Thời điểm ông P và bà C mua đất của vợ chồng ông V thì đất chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, lúc đó hai bên không đo đạc diện tích đất cụ thể mà thống nhất chỉ đường ranh giới với nhau để sử dụng. Về tứ cận thì các bên thống nhất giao một phần đất phía bắc của thửa đất cho phía ông P và bà C sử dụng chứ không rõ về chiều dài các cạnh. Vợ chồng ông V đã giao diện tích đất trên cho bà C và ông P quản lý sử dụng từ năm 2000 đến nay.

Vào ngày 26/5/2006 diện tích đất hơn 2.000m² của vợ chồng ông V được Ủy ban nhân dân thị xã Đ cấp giấy chứng nhận QSDĐ số AD 138045 cho hộ bà H thuộc thửa đất số 06, tờ bản đồ số 28 có diện tích 2.215,2m² (trong đó có 300m² đất ở tại đô thị).

Vào ngày 10/4/2018 được Sở tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp đổi giấy

chứng nhận QSDĐ, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CL 861619 thuộc thửa đất số 06, tờ bản đồ số 28 có diện tích $2.465,2\text{m}^2$ (tăng 250m^2), so với giấy chứng nhận đất cấp năm 2006.

Phần đất này gia đình ông V, bà H tách ra thành 04 giấy chứng nhận QSDĐ, cụ thể;

Tách cho ông Nguyễn Đức T - SN: 1994 (con ruột của bà H và ông V) diện tích đất $371,8\text{m}^2$ (trong đó có 50m^2 đất ở đô thị) và Nguyễn Đức M – SN: 1993 (con ruột của bà H và ông V) diện tích đất $232,2\text{m}^2$ (trong đó có 50m^2 đất ở đô thị). Ông T và ông M đã được cấp giấy chứng nhận QSDĐ.

Một phần đất $751,7\text{m}^2$ gia đình bà H tách ra thuộc thửa đất số 85, tờ bản đồ số 28 theo giấy chứng nhận QSDĐ số CN 260455 do Sở tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 30/11/2018 cho hộ bà Phạm Thị H. (Trong phần đất này có khoảng 500m^2 đất đã chuyển nhượng cho ông P, bà C và có 250m^2 tăng diện tích năm 2018)

Phần đất còn lại đối với giấy chứng nhận đất cũ thuộc thửa đất số 06, tờ bản đồ số 28 sau khi đã tách 03 thửa đất thì được chi nhánh V3 đăng ký đất đai thành phố Đ điều chỉnh trang 03 và trang 04 còn lại $1.109,5\text{m}^2$ (trong đó có 200m^2 đất ở đô thị).

Hiện nay bà C đang tranh chấp với gia đình ông V, bà H phần diện tích đất $751,7\text{m}^2$ (Trong phần diện tích đất $751,7\text{m}^2$ có 250m^2 tăng diện tích năm 2018), thuộc thửa đất số 85, tờ bản đồ số 28 theo giấy chứng nhận QSDĐ số CN 260455 do Sở tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 30/11/2018 cho hộ bà Phạm Thị H.

Nay bà C khởi kiện yêu cầu Tòa án công nhận hiệu lực việc bà H và ông V chuyển nhượng phần đất $753,1\text{m}^2$ (tăng $1,4\text{m}^2$ so với giấy chứng nhận QSDĐ, theo kết quả đo đạc của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố Đ), thuộc thửa đất số 85, tờ bản đồ số 28 cho bà C thì vợ chồng ông Văn C1 đồng ý một phần yêu cầu khởi kiện của bà C và chỉ đồng ý chuyển nhượng cho bà C phần diện tích đất 500m^2 .

Đối với phần đất dư $251,7\text{m}^2$ (đây là phần tăng diện tích đất năm 2018 so với sổ cấp lần đầu là 250m^2) thì gia đình ông V không chuyển nhượng nên không đồng ý giao phần đất này cho bà C. Phần đất $251,7\text{m}^2$ gia đình ông V không chuyển nhượng cho bà C có tứ cận như sau;

- Phía đông giáp thửa đất số 03 dài khoảng 18m
- Phía tây giáp đường bê tông dài 17m
- Phía nam giáp phần đất của bà C, ông P dài khoảng 16,7m
- Phía bắc giáp phần đất của ông (bà) Diệm dài 9,6m

Trên phần đất 251,7m² này gia đình bà C đã xây dựng 03 chuồng trại chăn nuôi vào khoảng năm 2005.

Đối với giấy sang đất viết tay đề ngày 14/11/2000 có nội dung “ *tên tôi là Nguyễn Ngọc Văn nay làm giấy sang nhượng cho ông Hoàng Văn P một miếng đất diện tích 1.500m² phần trên*”. Xét thấy, phần diện tích các bên ghi trong giấy sang đất đã bị tẩy xóa và ghi thêm, không cùng một người viết ra, không đúng với diện tích thực tế các bên chuyển nhượng nên đề nghị Tòa án căn cứ vào nội dung trình bày của các bên và chứng cứ do Tòa án thu thập để giải quyết vụ án mà không căn cứ vào diện tích ghi trong giấy sang đất.

Quá trình giải quyết vụ án người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan bà Hoàng Thị N1, bà Hoàng Thị O, bà Hoàng Thị Tường V1, bà Hoàng Thị Q, ông Hoàng Minh Đ, ông Hoàng Quốc N2, ông Hoàng Xuân V2, bà Hoàng Thị Y trình bày:

Bà Nguyễn Thị C, sinh năm 1956 và ông Hoàng Văn P (đã chết năm 2009) là bố mẹ ruột của các ông bà. Gia đình các ông bà có 08 anh chị em gồm: bà Hoàng Thị N1, sinh năm 1975, bà Hoàng Thị O, sinh năm 1977, bà Hoàng Thị Tường V1, sinh năm 1982, bà Hoàng Thị Q, sinh năm 1984, ông Hoàng Minh Đ, sinh năm 1987, ông Hoàng Quốc N2, sinh năm 1990, bà Hoàng Xuân V2, sinh năm 1992 và Hoàng Thị Y, sinh năm 1979.

Vào năm 2000 bố mẹ chúng tôi có thỏa thuận mua một mảnh đất của ông Nguyễn Ngọc V và bà Phạm Thị H, đất tọa lạc tại tổ A, khu phố A, phường T, thành phố Đ, tỉnh Bình Phước có tứ cận là: Phía Đông và Đông Bắc giáp đất bà D; Phía Tây và Tây Bắc giáp đường đi; Phía Nam giáp đất ông V, bà H. Với giá tiền là 2.000.000 đồng (*Hai triệu đồng*), hai bên có lập giấy tờ mua bán viết tay, do bố chúng tôi là ông Hoàng Văn P (đã chết năm 2009) là người ký mua, bố mẹ chúng tôi đã trả đủ tiền và phía bên ông V, bà H đã chỉ ranh mốc bàn giao diện tích đất vị trí từ giáp ranh nhà ông V trở lên hướng Bắc cho đến hết đất để chúng bố mẹ tôi sử dụng, và gia đình chúng tôi đã xây dựng nhà cửa, đào giếng nước sinh hoạt, xây dựng chuồng trại chăn nuôi, trồng cây ăn trái, cây sanh bóng mát, sinh sống ổn định trên diện tích nói trên từ đó cho đến nay không tranh chấp với ai.

Do thời điểm đó hoàn cảnh gia đình chúng tôi kinh tế khó khăn và thiếu am hiểu pháp luật về đất đai nên chưa đi kê khai để được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định pháp luật.

Vào cuối năm 2017 do nhu cầu của gia đình chúng tôi muốn làm thủ tục để được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và phân chia cho các con thì mới được biết vào năm 2006 ông V, bà H đã tự ý đi kê khai cấp Giấy chứng nhận

quyền sử dụng đất bao chồng lên tất cả phần đất mà ông V và bà H đã bán cho bố mẹ chúng tôi nhưng giấu không cho cha mẹ chúng tôi biết. Năm 2018 và 2019 ông V, bà H đã đi tách thửa đất trên cho các con là Nguyễn Đức M, Nguyễn Đức T và tách riêng phần đất của bố mẹ chúng tôi đã mua sang tên bà Phạm Thị H thuộc thửa đất có số thửa là 85, tờ bản đồ số 28. Khi gia đình chúng tôi biết sự việc đã yêu cầu ông V và Bà H phải có trách nhiệm sang tên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho mẹ chúng tôi Nguyễn Thị C thì ông V và Bà H đã không đồng ý và nói rằng đất chỉ cho gia đình mượn chứ không bán, khi mẹ chúng tôi là bà C đưa ra giấy tờ mua bán trước đây thì ông V, bà H lại nói là phải đưa thêm tiền thì mới làm thủ tục sang tên cho, vì cho rằng trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được cấp mới đã tăng thêm 240 m² so với Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được cấp năm 2006. Tuy nhiên toàn bộ phần đất thực tế mà gia đình chúng tôi đang quản lý sử dụng hiện tại vẫn giữ nguyên hiện trạng từ khi mua của gia đình ông V, bà H năm 2000 cho tới nay, có ranh giới rõ ràng và không tranh chấp với ai.

Nay chúng tôi xác định diện tích đất tranh chấp giữa mẹ chúng tôi với ông Nguyễn Ngọc V và bà Phạm Thị H có diện tích 753,1m² (Diện tích 751,7m² theo giấy CN QSDĐ, tăng 1,4m² theo kết quả đo đạc của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố Đ), thuộc thửa đất số 85, tờ bản đồ số 28 theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CN 260455, số vào sổ cấp GCN: CS 08840 do Sở tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 30/11/2018 cho hộ bà Phạm Thị H là của cá nhân của bố mẹ chúng tôi bỏ tiền ra để nhận chuyển nhượng của ông V và bà H, bản thân chúng tôi không có công sức đóng góp gì.

Nay bố chúng tôi là ông Hoàng Văn P (đã chết năm 2009), chúng tôi là người thừa kế và kế thừa quyền nghĩa vụ của bố chúng tôi đối với diện tích đất bố mẹ tôi nhận chuyển nhượng từ ông V, bà H. Tuy nhiên, nay chúng tôi đồng ý từ chối nhận phần thừa kế của bố tôi đối với phần tài sản trên và chúng tôi đồng ý để lại cho mẹ tôi phần đất chúng tôi được nhận thừa kế từ bố tôi đối với diện tích đất bố mẹ tôi nhận chuyển nhượng từ ông V, bà H.

Chúng tôi yêu cầu Tòa án công nhận một phần hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được lập ngày 14/11/2000 giữa mẹ tôi (bà Nguyễn Thị C) với ông Nguyễn Ngọc V, bà Phạm Thị H là có hiệu lực pháp luật, đối với việc ông V, bà H chuyển nhượng cho bà C diện tích 753,1m² (Diện tích 751,7m² theo GCN QSDĐ, tăng 1,4m² theo kết quả đo đạc của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố Đồng Nai thuộc thửa đất số 85, tờ bản đồ số 28 theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CN 260455, số vào sổ cấp GCN: CS 08840 do

Sở tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 30/11/2018 cho hộ bà Phạm Thị H.

Mẹ tôi được liên hệ với cơ quan có thẩm quyền để làm thủ tục điều chỉnh cấp giấy chứng nhận QSDĐ cho cá nhân mẹ tôi bà Nguyễn Thị C.

Ngoài ra chúng tôi không ý kiến yêu cầu gì khác.

Quá trình giải quyết vụ án người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Đức M và Nguyễn Đức T trình bày:

Vào năm 2002 ba mẹ chúng tôi là ông V, bà H có sang nhượng cho bà C một diện tích đất 500m², có viết giấy tay, tuy nhiên bà C và ông P đã tẩy xóa và viết chèn thêm nhiều nội dung khác không đúng với nội dung ban đầu.

Nay bà C khởi kiện ba mẹ chúng tôi yêu cầu sang nhượng phần đất là 751,7m² là không đúng với nội dung hợp đồng ban đầu (ba mẹ chúng tôi đã có văn bản trình bày ý kiến tại toà).

Hiện nay, chúng tôi đã nhận được giấy triệu tập tham dự phiên tòa xét xử vụ án nêu trên đối với người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan, tuy nhiên do thừa đất nêu trên do ba mẹ tôi nhận sang nhượng thời điểm này chúng tôi chưa sinh ra, chúng tôi không có công sức đóng góp gì đối với thừa đất nêu trên, nên mọi vấn đề đều do ba mẹ chúng tôi quyết định.

Vì vậy, chúng tôi làm đơn này đề nghị được vắng mặt trong tất cả các buổi làm việc của Tòa án và xin được vắng mặt trong tất cả các phiên xét xử của Tòa án.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 96/2025/DSST ngày 13 tháng 12 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực 9 – Đồng Nai đã quyết định:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị C về việc “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*”.

Công nhận hiệu lực của giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Ngọc V và bà Phạm Thị H với bà Nguyễn Thị C theo giấy sang đất lập ngày 14/11/2000, đối với việc ông V và bà H chuyển nhượng cho bà C diện tích 753,1m² (Tăng 1,4m² so với giấy chứng nhận QSDĐ theo kết quả đo đạc của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố Đ), thuộc thửa đất số 85, tờ bản đồ số 28 (nay là thửa đất số 15, tờ bản đồ số 36) theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CN 260455, số vào sổ cấp GCN: CS 08840 do Sở tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 30/11/2018 cho hộ bà Phạm Thị H.

(Phần đất có diện tích 753,1m² thuộc thửa đất số 15, tờ bản đồ số 36 có vị trí, hình thể và tứ cận theo kết quả đo đạc của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố Đ (có sơ đồ kèm theo bản án)).

Bị đơn ông Nguyễn Ngọc V và bà Phạm Thị H có nghĩa vụ phối hợp cùng nguyên đơn bà Nguyễn Thị C liên hệ với cơ quan có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất để hoàn thiện các thủ tục sang tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà C theo quy định pháp luật.

Nếu bị đơn không phối hợp thì nguyên đơn bà C có quyền liên hệ cơ quan nhà nước có thẩm quyền làm thủ tục để được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 85, tờ bản đồ số 28 (nay là thửa đất số 15, tờ bản đồ số 36), địa chỉ tại tổ A, khu phố A, phường T, thành phố Đ, tỉnh Bình Phước "nay là Khu phố T, phường B, tỉnh Đồng Nai". Đồng thời Kiến nghị cơ quan có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất căn cứ vào bản án của Tòa án để điều chỉnh thu hồi, hủy, chỉnh lý pháp lý đối với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CN 260455, số vào sổ cấp GCN: CS 08840 do Sở tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 30/11/2018 cho hộ bà Phạm Thị H theo quy định của pháp luật.

Mọi chi phí, phí, lệ phí, thuế liên quan đến việc điều chỉnh hoặc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bà C phải chịu.

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

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 24/12/2025, bị đơn ông Nguyễn Ngọc V, bà Phạm Thị H nộp đơn kháng cáo đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm xem xét sửa bản án sơ thẩm theo hướng, không chấp nhận giấy sang nhượng quyền sử dụng đất do ông Hoàng Văn P tự lập ngày 14/11/2000 ghi tên ông Nguyễn Ngọc V và bà Phạm Thị H với bà Nguyễn Thị C. Chấp nhận một phần khởi kiện đối với diện tích đất 500m² theo đơn khởi kiện.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

- Nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện.
- Bị đơn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo.
- 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: Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 01 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự, không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn ông V, bà H. giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 96/2025/DSST ngày 13 tháng 12 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực 9 – Đồng Nai.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ được thẩm tra tại phiên tòa; căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Đồng Nai.

[1] Về tố tụng: Đơn kháng cáo của bị đơn làm trong thời hạn luật định, có hình thức, nội dung và phạm vi kháng cáo phù hợp với quy định tại các Điều 271, 272, 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 nên đủ điều kiện được xem xét giải quyết theo trình tự phúc thẩm.

[2] Xét kháng cáo của bị đơn, Hội đồng xét xử thấy rằng:

[2.1] Xét quá trình giao dịch sang nhượng quyền sử dụng đất giữa bà C với ông V, bà H thấy rằng. Quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa nguyên đơn cho rằng vào năm 2000 phía bị đơn ông V, bà H có chuyển nhượng cho phía nguyên đơn bà C cùng chồng bà C là ông Hoàng Văn P (đã chết 2009) một phần diện tích đất thuộc thửa đất số 06, tờ bản đồ số 28 (Phần phía bắc thửa đất) với giá 2.000.000 đồng (*Hai triệu đồng*), phía bà C và ông P đã trả đầy đủ số tiền 2.000.000 đồng (*Hai triệu đồng*) cho phía bà H và ông V. Khi chuyển nhượng 02 bên có làm “giấy sang đất” viết tay đề ngày 14/11/2000 có nội dung “*tên tôi là Nguyễn Ngọc V hiện ngụ tại tổ A, khu phố C, phường T một miếng đất dt 1500m² phần trên Nay có nhận trước của ông Hoàng Văn P số tiền là 1.000.000 đ (1 triệu đồng) đặt cọc mua đất. Tân Đồng ngày 14 tháng 11 năm 2000*”. Thời điểm ông P và bà C nhận chuyển nhượng đất của vợ chồng ông V, bà H thì đất chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, lúc đó hai bên không đo đạc diện tích đất cụ thể mà thống nhất chỉ đường ranh giới với nhau để sử dụng. Về tứ cận thì các bên thống nhất giao phần đất phía bắc của thửa đất cho phía ông P và bà C sử dụng chứ không rõ về chiều dài các cạnh. Vợ chồng ông V đã giao diện tích đất chuyển nhượng cho bà C và ông P quản lý sử dụng từ năm 2000 đến nay. Mặc dù giấy sang đất ngày 14/11/2000 có nội dung ... “*sang nhượng cho ông Hoàng Văn P một miếng đất diện tích 1.500m²*”. Tuy nhiên trong quá trình giải quyết vụ án phía bị đơn chỉ thừa nhận diện tích chuyển nhượng cho nguyên đơn chỉ là 500m², diện tích thể hiện trong giấy sang nhượng không đúng với diện tích đất sang nhượng thực tế, trên giấy có thể hiện việc chỉnh sửa con số. Bị đơn thống nhất có việc bàn giao đất cho nguyên đơn thông qua việc chỉ ranh trên cơ sở giấy sang đất nhưng thực địa không đo vẽ nên không rõ diện tích cụ thể là bao nhiêu. Do vậy, các bên thống nhất có việc chuyển nhượng đất theo nội dung “giấy sang đất” viết tay đề ngày 14/11/2000 nên đây là những tình tiết, sự kiện không phải chứng minh trong vụ án theo quy định tại Điều 92 Bộ luật tố tụng Dân sự năm 2015 nên Hội đồng xét xử xác định việc chuyển nhượng đất nêu trên là sự thật.

[2.2] Trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa phía bị đơn cho rằng phần diện tích đất 751,7m² hiện nay là 753,1m² (tăng 1,4m² so với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, theo kết quả đo đạc của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố Đ) thuộc thửa đất số 85, tờ bản đồ số 28 (tách ra từ thửa đất số 06, tờ bản đồ số 28) thì phía bị đơn chỉ chuyển nhượng cho phía bà C, ông P 500m², đối với phần diện tích đất tăng 253,1m² (trong đó có 250m² tăng năm 2018 so với sổ cấp lần đầu, phần cuối phía bắc thửa đất 85) phía bị đơn không chuyển nhượng cho phía bà C và ông P. Phía bị đơn cho rằng chỉ giao cho bà C quản lý sử dụng 500m² trong tổng diện tích đất 753,1m², phần diện tích còn lại 253,1m² (phần cuối phía bắc thửa đất 85) không giao cho bà C và ông P sử dụng mà bà C, ông P tự ý sử dụng phần đất này.

Xét thấy, trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa các bên đều thừa nhận phần diện tích đất 753,1m² gia đình bà C quản lý sử dụng ổn định từ năm 2000 cho đến nay, có mốc ranh rõ ràng, phù hợp với ghi nhận tại biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 08/11/2024 của TAND thành phố Đồng Xoài (nay là TAND khu vực 9 - Đồng Nai) và biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ lại vào ngày 25/5/2026 của TAND Thành phố Đồng Nai cùng các lời khai của phía bị đơn bà H, lời khai của nguyên đơn trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa cũng thừa nhận phần diện tích đất 751,7m² (hiện nay là 753,1m²) tăng 1,4m² so với giấy chứng nhận QSDĐ bà H được cấp thể hiện thửa đất nói trên phía gia đình bà C quản lý sử dụng ổn định từ năm 2000 cho đến nay, ranh giới thửa đất được phân định bởi hàng rào kẽm gai và các trụ xi măng, quá trình sử dụng gia đình bà C đã xây dựng: 01 căn nhà cấp 04 diện tích khoảng 40m² xây dựng năm 2000; 01 căn nhà cấp 04 có diện tích khoảng 140m² (xây dựng năm 2013 diện tích khoảng 60m² và xây dựng thêm khoảng 80m² vào năm 2018); 01 căn nhà tạm có diện tích 81,4m² dựng năm 2020; Xây 01 bể nước vào năm 2001; Làm 03 chuồng trại có diện tích mỗi trường là 22,32m², 15,5m² và 14,7m² xây dựng năm 2005; 01 giếng nước đào năm 2001; 03 cây mít; 05 cây Sưa trồng năm 2012; 02 cây xanh.

Đối với việc phía bị đơn cho rằng riêng 03 chuồng trại chăn nuôi có diện tích mỗi chuồng là 22,32m², 15,5m² và 14,7m² được bà C, ông P xây dựng năm 2005 trên phần đất có diện tích 253,1m² (phần cuối phía bắc thửa đất 85 ông V, bà H cho rằng không chuyển nhượng cho bà C, ông P), vào năm 2005 khi gia đình bà C xây dựng 03 chuồng trại để chăn nuôi phía bị đơn có ra can ngăn nhưng nguyên đơn vẫn làm, bị đơn không làm đơn khiếu nại hay tranh chấp gì về việc làm của nguyên đơn. Lời trình bày của bị đơn không được nguyên đơn

thừa nhận, bị đơn cũng không có chứng cứ chứng minh cho lời trình bày của mình nên kháng cáo của bị đơn không có cơ sở chấp nhận.

Mặt khác, trong quá trình giải quyết vụ án khi cơ quan có thẩm quyền tiến hành đo đạc diện tích đất tranh chấp phía bị đơn cũng không xác định được vị trí tứ cận của diện tích 500m² mà bị đơn cho rằng đã bàn giao cho phía nguyên đơn.

Do đó, có căn cứ khẳng định, việc ông V và bà H chuyển nhượng và đã giao cho bà C và ông P quản lý sử dụng phần diện tích đất là 753,1m² (tăng 1,4m² so với giấy chứng nhận QSDĐ) thuộc thửa đất số 85, tờ bản đồ số 28 từ năm 2000.

[2.3] Từ những nhận định nói trên, thấy rằng việc giao kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông V, bà H với bà C, ông P là có thật. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên xác lập, nhận cọc vào ngày 14/11/2000 và hoàn thành việc giao nhận tiền vào ngày 21/02/2001. Tuy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng bà C và vợ chồng ông V, bà H được ký kết không tuân thủ quy định về hình thức nhưng sau khi nhận chuyển nhượng đất, nguyên đơn đã trồng cây lâu năm, xây dựng các công trình nhà kiên cố, phía gia đình ông V và bà H biết nhưng không có ý kiến phản đối, nguyên đơn cũng không bị cơ quan nhà nước có thẩm quyền xử lý vi phạm hành chính theo các quy định của Nhà nước về xử lý vi phạm hành chính trong lĩnh vực đất đai nên căn cứ điểm b, tiểu mục 2.3, mục 2, Chương II Nghị quyết số 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng Thẩm phán TAND Tối cao nên có căn cứ để công nhận hiệu lực giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên.

Mặc dù, Toà án cấp sơ thẩm cho rằng giao dịch chuyển nhượng được xác lập ngày 14/11/2000 nhưng thấy rằng đây chỉ là ngày các bên xác lập giao dịch và giao nhận tiền đặt cọc, đến ngày 21/02/2001 mới nhận đủ số tiền 2.000.000 đồng chuyển nhượng nên cần xác định lại giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất được thực hiện vào ngày 21/02/2001 nên cần điều chỉnh nội dung này.

Ngoài ra, tại giấy sang đất ngày 14/11/2000 ông P là người đại diện bên mua và ông V đại diện bên bán xác lập giao dịch chuyển nhượng. Do ông P đã chết nên những người thuộc hàng thừa kế thứ nhất của ông P được kế thừa quyền lợi của ông P để lại. Quá trình tham gia tố tụng do các con của ông P và bà C xác định số tiền nhận chuyển nhượng của cha mẹ và đồng ý cho bà C định đoạt. Nội dung này không ảnh hưởng đến đường lối giải quyết vụ án nên chỉ cần nhắc nhở cấp sơ thẩm rút kinh nghiệm trong việc xét xử.

Từ những phân tích nêu trên, Toà án cấp sơ thẩm đã tuyên chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị C. Công nhận hiệu lực của giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Ngọc V và bà Phạm Thị H với bà Nguyễn Thị C đối với việc ông V và bà H chuyển nhượng cho bà C diện tích 753,1m² thuộc thửa đất số 85, tờ bản đồ số 28 (nay là thửa đất số 15, tờ bản đồ số 36) theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CN 260455, sổ vào sổ cấp GCN: CS 08840 do Sở tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 30/11/2018 cho hộ bà Phạm Thị H là có căn cứ phù hợp quy định của pháp luật.

Phía bị đơn kháng cáo nhưng không cung cấp được bất cứ tài liệu, chứng cứ chứng minh cho lời trình bày của mình nên không có cơ sở chấp nhận. Cần giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm của Toà án nhân dân khu vực 9 – Đồng Nai.

[3] Án phí dân sự phúc thẩm: Bị đơn phải chịu theo quy định.

[4] Chi phí tố tụng tại cấp phúc thẩm: Do yêu cầu kháng cáo của bị đơn không được chấp nhận nên bị đơn phải chịu theo quy định.

[5] Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Đồng Nai tại phiên tòa được Hội đồng xét xử chấp nhận.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

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

Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn ông Nguyễn Ngọc V và bà Phạm Thị H.

Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 96/2025/DSST ngày 13 tháng 12 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực 9 – Đồng Nai:

- Áp dụng Điều 26; Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39; 147; 227; 228 Điều 271 và Điều 273 của Bộ luật tố tụng dân sự 2015.

- Áp dụng Điều 73, 79 Luật đất đai năm 1993;

- Áp dụng Điều 116, Điều 129 và Điều 688 của ;

- Áp dụng Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý, sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị C về việc “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*”.

Công nhận hiệu lực của giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 21/02/2001 giữa ông Nguyễn Ngọc V và bà Phạm Thị H với bà Nguyễn Thị C theo giấy sang đất lập ngày 14/11/2000 đối với việc ông V và bà H chuyển nhượng cho bà C diện tích 753,1m² theo kết quả đo đạc của Chi nhánh Văn

phòng Đăng ký đất đai thành phố Đ (tăng 1,4m² so với giấy chứng nhận QSDĐ), thuộc thửa đất số 85, tờ bản đồ số 28 (nay là thửa đất số 15, tờ bản đồ số 36) theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CN 260455, sổ vào sổ cấp GCN: CS 08840 do Sở tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 30/11/2018 cho hộ bà Phạm Thị H.

Phần đất có diện tích 753,1m² thuộc thửa đất số 15, tờ bản đồ số 36 có vị trí, hình thể và tứ cận theo kết quả đo đạc của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố Đ (có sơ đồ đo đạc kèm theo).

Bị đơn ông Nguyễn Ngọc V và bà Phạm Thị H có nghĩa vụ phối hợp cùng nguyên đơn bà Nguyễn Thị C liên hệ với cơ quan có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để hoàn thiện các thủ tục sang tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà C theo quy định pháp luật.

Nếu bị đơn không phối hợp thì nguyên đơn bà C có quyền liên hệ cơ quan nhà nước có thẩm quyền làm thủ tục để được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 85, tờ bản đồ số 28 (nay là thửa đất số 15, tờ bản đồ số 36), địa chỉ tại tổ A, khu phố A, phường T, thành phố Đ, tỉnh Bình Phước (nay là Khu phố T, phường B, Thành phố Đồng Nai). Đồng thời Kiến nghị cơ quan có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất căn cứ vào bản án của Tòa án để điều chỉnh thu hồi, hủy, chỉnh lý pháp lý đối với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CN 260455, sổ vào sổ cấp GCN: CS 08840 do Sở tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 30/11/2018 cho hộ bà Phạm Thị H theo quy định của pháp luật.

Mọi chi phí, phí, lệ phí, thuế liên quan đến việc điều chỉnh hoặc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bà C phải chịu.

2. Về chi phí tố tụng:

- Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ tại cấp sơ thẩm: Ghi nhận sự tự nguyện của bà Nguyễn Thị C về việc tự chịu chi phí xem xét thẩm định tại chỗ 2.000.000 đồng (*Hai triệu đồng*), bà C đã nộp đủ.

- Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ tại cấp phúc thẩm: Ông V, bà H phải chịu 5.000.000 đồng. Người đại diện theo uỷ quyền của ông V, bà H đã nộp đủ.

- Về chi phí giám định: Bị đơn ông Nguyễn Ngọc V và bà Phạm Thị H phải chịu chi phí giám định 8.552.000 đồng (*Tám triệu năm trăm năm mươi hai nghìn đồng*). Ông V, bà H đã nộp đủ.

3. Án phí Dân sự sơ thẩm: Bị đơn ông Nguyễn Ngọc V và bà Phạm Thị H phải chịu án phí 300.000đ (*Ba trăm nghìn đồng*).

4. Án phí dân sự phúc thẩm: Bị đơn ông Nguyễn Ngọc V và bà Phạm Thị H mỗi người phải chịu số tiền 300.000 (ba trăm nghìn) đồng, được trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu tiền số 0013086 ngày 31/12/2025 và biên lai số 0002216 ngày 23/01/2026 tại Thi hành án dân sự tỉnh Đồng Nai (nay là Thành phố Đồng Nai)

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

Nơi nhận:

- VKSND TP Đồng Nai;
- TAND KV 9 - Đồng Nai;
- VKSNDKV 9 - Đồng Nai;
- PTHADS KV 9 - Đồng Nai;
- Các đương sự;
- Lưu: HSVA, Tổ HCTP, Tòa DS.

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

(Đã ký và đóng dấu)

Nguyễn Thị Nga