

TÒA ÁN NHÂN DÂN CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
KHU VỰC 1 – ĐỒNG NAI Độc lập – Tự do – Hạnh phúc

Bản án số: 272/2026/DS-ST

Ngày: 29-6-2026

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 KHU VỰC 1 - ĐỒNG NAI

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Lê Thị Nguyệt.

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Bà Vương Thị Khánh Loan.

2. Bà Hoàng Thị Mai.

- Thư ký phiên tòa: Bà Hoàng Thị Diệu Linh - Thư ký Tòa án nhân dân khu vực 1 - Đồng Nai.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 1 - Đồng Nai tham gia phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Đông - Kiểm sát viên.

Ngày 29 tháng 6 năm 2026, tại trụ sở Tòa án nhân dân khu vực 1 - Đồng Nai xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 47/2023/TLST-DS ngày 09 tháng 01 năm 2023, về việc “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 322/2026/QĐXXST-DS ngày 22 tháng 5 năm 2026, Quyết định hoãn phiên tòa số 2014/2026/QĐST-DS ngày 11/6/2026 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Bà Triệu Thị M, sinh năm 1953; Cư trú: 48H/33, tổ C, khu phố C, phường T, thành phố Đ;

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Hà Phúc T, sinh năm 1989; địa chỉ: 5, đường số F, phường L, (cũ là thành phố T), thành phố Hồ Chí Minh (theo văn bản ủy quyền ngày 01/12/2022).

- Bị đơn: Ông Nguyễn Văn G, sinh năm 1983; địa chỉ: Tổ E, khu phố C, phường T, thành phố Đ;

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Ông Phùng Văn T1, sinh năm: 1980; địa chỉ: D, tổ C, khu phố C, phường T, thành phố Đ.

2. Bà Đinh Thị L, sinh năm 1985; địa chỉ: E, khu phố A, phường T, thành phố B, tỉnh Đồng Nai (nay phường T, thành phố Đ);

3. Bà Lê Thị C, sinh năm 1991;

4. Cháu Lê Văn L1, sinh năm 2013; (con của bà C)

5. Cháu Lê Văn P, sinh năm 2015; (con của bà C).

Người đại diện theo pháp luật của cháu L1, cháu P là bà Lê Thị C.

Cùng địa chỉ: Tổ C, khu phố C, phường T, tỉnh Đồng Nai;

6. Bà Quách Thị Hồng V, sinh năm 2008;

7. Ông Mai Lý Thanh T2, sinh năm 2005;

Cùng địa chỉ: Tổ C, khu phố C, phường T, thành phố Đ.

(Ông Hà Phúc T và bà Triệu Thị M có mặt, bị đơn và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vắng mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

**** Căn cứ đơn khởi kiện, bản tự khai, quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn bà Triệu Thị M có ông Hà Phúc T là đại diện trình bày:***

Ngày 20/4/2010, ông Phùng Văn T1 có nhận chuyển nhượng của ông T3 Ưu Đãi một phần diện tích đất khoảng 500m² theo giấy chuyển nhượng viết tay được lập ngày 20/4/2010 (Nguồn gốc thửa đất này là của ông Trần Thành D được U cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (GCNQSDĐ) số 00522 QSDĐ/4415/QĐTP/2002 với diện tích 2.602,4m² đất nông nghiệp (loại đất vườn) thuộc thửa đất số 82, tờ bản đồ số 4 (nay là thửa 190, tờ bản đồ số 10), tọa lạc tại địa chỉ phường T, Tp ., tỉnh Đồng Nai cấp ngày 01/11/2002. Sau đó chuyển nhượng toàn bộ cho ông T3 Ưu Đãi theo Hợp đồng chuyển nhượng không số lập ngày 15/11/2002 do UBND phường T, Tp . xác nhận.

Từ khi nhận chuyển nhượng từ ông T3 Ưu Đãi ông T1 sinh sống ổn định, không tranh chấp với bất kỳ bên thứ ba nào khác (kể từ năm 2010 đến cuối năm 2020). Trong quá trình sử dụng ông T1 tự tạo lập 02 phòng trọ và một căn nhà cấp 4 để cho thuê (sau này căn nhà cấp 4 được phá dỡ để tạo lập thêm 3 phòng trọ, bà M (Triệu Thị M) có bỏ tiền ra để tu sửa thêm để tiếp tục khai thác kinh doanh.

Vì thường đi làm xa nên ông T1 tạm thời giao lại cho bà Triệu Thị M (là mẹ ruột của ông T1) quản lý các phòng trọ này, việc giao quyền quản lý không tạo lập văn bản. Khoảng cuối năm 2020, có tranh chấp về quyền sử dụng đất trên phần đất ông T1 mua nên bà có liên hệ chính quyền địa phương để yêu cầu giải quyết nhưng vì giấy tờ không rõ ràng, một phần không am hiểu nhiều về quy định pháp luật nên vụ việc chưa được giải quyết được triệt để.

Năm 2020, bà M được ông G gợi ý việc sẽ giúp bà đứng ra đòi lại đất và các căn phòng trọ bị chiếm giữ. Bà M có báo lại ông T1 biết là sẽ nhờ ông G đòi giúp vì ông G cũng là người trong giới xã hội nên việc đòi lại sẽ nhanh hơn, ông T1 không đồng ý và đã từng ngăn bà M là không được nhờ vì sẽ rắc rối về sau. Tuy nhiên, bà M vẫn tự ý đứng ra nhờ ông Nguyễn Văn G giúp đỡ bằng cách các bên tự lập hợp đồng chuyển nhượng giả cách để tạo chứng cứ là có mua bán giữa các bên (hợp đồng mua bán giả cách lập ngày 16/6/2014, được lập lùi ngày nhưng việc tranh chấp thực

tế xảy ra vào năm 2020) khi chưa được sự đồng ý của ông T1. Việc nhờ đến sự giúp đỡ lấy lại đất và 05 phòng trọ bị chiếm này giữa bà M và ông G tự tạo ra khi đất và tài sản trên đất không thuộc quyền sở hữu của bà M điều đó đã gây ảnh hưởng nghiêm trọng đến quyền và lợi ích hợp pháp của ông T1. Tại đơn khởi kiện ngày 21/11/2022, bà Triệu Thị M có yêu cầu Toà án giải quyết cá vấn đề sau: Yêu cầu tuyên hợp đồng chuyển nhượng giữa bà M (bà Triệu Thị M) và ông Nguyễn Văn G là vô hiệu bởi bà M không phải là chủ thể sử dụng đất hợp pháp đất và tài sản trên đất và chưa được sự đồng ý của ông T1 khi nhờ ông G đứng ra đòi giúp phần đất và nhà trọ bị chiếm bởi khách thuê trọ.

Yêu cầu ông Nguyễn Văn G chấm dứt hành vi chiếm giữ, sử dụng trái phép diện tích đất và tài sản trên đất (là 05 phòng trọ nằm trong diện tích 100 m²) để trả lại cho ông Phùng Văn T1.

Ngày 26/11/2025, bà Triệu Thị M có đơn thay đổi, bổ sung yêu cầu khởi kiện và yêu cầu Toà án xem xét giải quyết các vấn đề sau:

+ Tuyên bố vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Triệu Thị M và ông Nguyễn Văn G lập ngày 16/6/2014. T4 buộc ông Nguyễn Văn G chấm dứt hành vi chiếm giữ, sử dụng trái phép diện tích đất và tài sản trên đất là 05 phòng trọ nằm trong diện tích 131.4 m² (căn cứ bản vẽ số 4016/2025 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đ, chi nhánh B2 ngày 26/7/2025 và Bản vẽ hiện trạng công trình nhà cấp 4 số 11.11/BV-TTG ngày 11/11/2025) thuộc thửa đất số 190, tờ bản đồ số 10 (trước đây là thửa đất số 82, tờ bản đồ số 4), tọa lạc tại địa chỉ phường T, thành phố Đ để trả lại cho ông Phùng Văn T1.

+ Tuyên bố vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng đất và tài sản gắn liền với đất lập ngày 05/04/2025 lập giữa bà Đinh Thị L và ông Nguyễn Văn G1 vì việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất bằng giấy tay không công chứng, chứng thực là vi phạm về hình thức trong hoạt động chuyển nhượng quyền sử dụng đất, vi phạm điều cấm của luật dẫn đến giao dịch không phát sinh hiệu lực kể từ khi các bên giao kết. Buộc bà Đinh Thị L giao trả lại toàn bộ diện tích đất 131.4 m² và 05 căn phòng trọ trên đất cho ông Phùng Văn T1 (căn cứ bản vẽ số 4016/2025 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đ, chi nhánh B2 ngày 26/7/2025 và Bản vẽ hiện trạng công trình nhà cấp 4 số 11.11/BV-TTG ngày 11/11/2025).

*** Theo bản tự khai, quá trình làm việc bị đơn ông Nguyễn Văn G trình bày:**

Toàn bộ diện tích đất và tài sản gắn liền với đất là dãy phòng trọ gồm có 05 phòng của ông thuộc thửa đất số 190 tờ bản đồ số 10 (thửa cũ số 82 tờ bản đồ số 4), tọa lạc tại phường T, tỉnh Đồng Nai, cụ thể:

- Quyền sử dụng đất: Diện tích: 100m² (5m x 20m), có tứ cận như sau:

+ Đông giáp Út B

+ Tây giáp nhà chị T5

+ Nam giáp đường đi

+ Bắc giáp nhà anh T6

Tài sản gắn liền với đất: Dây phòng trọ gồm có 05 phòng:
+ Diện tích xây dựng: 100m² (Rộng 5m x dài 20m).
+ Kết cấu: Tường gạch, cột gạch, mái tôn, nền gạch men,
+ Địa chỉ nhà: Tổ 4 (cũ: Tổ C), Khu phố C, phường T (phường T, thành phố B cũ), tỉnh Đồng Nai

Ông đã chuyển nhượng nhà đất nêu trên cho bà Đinh Thị L, sinh năm: 1985, địa chỉ: E, Khu phố A, phường T, thành phố B (nay là phường T), tỉnh Đồng Nai theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 05/04/2024 và Biên bản giao nhận tiền và bàn giao nhà ngày 05/04/2024 giữa ông Nguyễn Văn G và bà Đinh Thị L.

Nhà đất nêu trên thuộc một phần diện tích theo Giấy Chứng nhận quyền sử dụng đất do Ủy ban nhân dân thành phố U, tỉnh Đồng Nai cấp ngày 01/11/2002, số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất: 00522 QSDD/4415/QĐTP/2002 đứng tên ông Trần Thành D. Ngày 20/04/2010, ông Triệu Ưu Đ sang nhượng một phần diện tích đất tại thửa đất nêu trên cho ông Phùng Văn T1 bằng giấy sang nhượng viết tay. Ngày 16/06/2014, bà Triệu Thị M, ông Phùng Văn B1 (bố mẹ của ông Phùng Văn T1) sang nhượng lại một phần đất có diện tích 100m² nêu trên cho ông Nguyễn Văn G bằng giấy sang nhượng viết tay (trên giấy sang nhượng có chữ ký của người chuyển nhượng ông Phùng Văn B1, ông Phùng Văn T1 và bà Triệu Thị M; người làm chứng: bà Nguyễn Thị H, bà Trương Thị T7, bà Trần Thị P1). Ngày 05/04/2024 ông Nguyễn Văn G sang nhượng lại nhà đất nêu trên cho bà Đinh Thị L theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất.

Bà Triệu Thị M khởi kiện tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và đòi lại tài sản nêu trên là không có căn cứ, không đúng pháp luật. Ông bác bỏ toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà Triệu Thị M.

Ông yêu cầu Tòa án xem xét công nhận quyền sử dụng đất và quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất là toàn bộ diện tích 100m² (5m x 20m) đất và tài sản gắn liền với đất là dây phòng trọ gồm có 05 phòng của ông thuộc thửa đất số 190 tờ bản đồ số 10 (thửa cũ số 82 tờ bản đồ số 4), tọa lạc tại phường T, tỉnh Đồng Nai cho bà Đinh Thị L theo quy định của pháp luật.

*** Theo đơn yêu cầu độc lập, bản tự khai và quá trình giải quyết vụ án người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là ông Phùng Văn T1 trình bày:**

Ngày 20/4/2010, ông có nhận chuyển nhượng của ông T3 Ưu Đãi một phần diện tích đất khoảng 500m² theo giấy chuyển nhượng viết tay được lập ngày 20/4/2010 (Nguồn gốc thửa đất này là của ông Trần Thành D được U cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (GCNQSDĐ) số 00522 QSDD/4415/QĐTP/2002 với diện tích 2.602,4m² đất nông nghiệp (loại đất vườn) thuộc thửa đất số 82, tờ bản đồ số 4, tọa lạc tại địa chỉ phường T, Tp ., tỉnh Đồng Nai ngày 01/11/2002, sau đó chuyển nhượng toàn bộ cho ông T3 Ưu Đãi theo Hợp đồng chuyển nhượng không số lập ngày 15/11/2002 do UBND phường T, Tp . xác nhận.

Sau khi nhận chuyển nhượng từ ông T3 Ưu Đãi ông sinh sống ổn định trên phần đất đó, không có tranh chấp nào phát sinh trong suốt quá trình sinh sống cho đến năm 2020. Trong quá trình sử dụng ông có tạo lập 02 phòng trọ và một căn nhà cấp 4 để cho thuê (sau này căn nhà cấp 4 được phá dỡ và tạo lập thêm 3 phòng trọ, 03 phòng trọ này do người tranh chấp tạo lập và Mẹ ông bỏ tiền ra để tu sửa thêm sau này để tiếp tục khai thác kinh doanh). Vì thường đi làm xa nên ông tạm thời giao lại cho bà Triệu Thị M (là mẹ ruột của ông) quản lý các phòng trọ này, việc giao quyền quản lý không tạo lập văn bản. Năm 2020, có tranh chấp về quyền sử dụng đất trên phần đất ông mua nên mẹ ông có liên hệ cơ quan có thẩm quyền để yêu cầu giải quyết nhưng vì giấy tờ không rõ ràng nên chưa thể giải quyết được triệt để. Mẹ ông có trao đổi là nhờ ông G đòi giúp vì ông G cũng là người trong giới xã hội nên việc đòi lại sẽ nhanh hơn ông không đồng ý và đã từng khuyên là không được nhờ vì sẽ rắc rối sau này. Tuy nhiên, mẹ ông vẫn tự ý đứng ra nhờ ông Nguyễn Văn G giúp đỡ bằng cách các bên tự lập hợp đồng chuyển nhượng để tạo chứng cứ là có mua bán (hợp đồng mua bán giả tạo) khi chưa được sự đồng ý của ông. Việc nhờ đến sự giúp đỡ lấy lại 05 phòng trọ bị chiếm này giữa bà M và ông G tự tạo ra khi đất và tài sản trên đất không thuộc quyền sở hữu của bà M điều đó đã gây ảnh hưởng nghiêm trọng đến quyền và lợi ích của ông.

Ông yêu cầu độc lập yêu cầu Tòa án giải quyết Tuyên vô hiệu đối với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Triệu Thị M và ông Nguyễn Văn G tạo lập ngày 16/6/2014 đối với một phần diện tích đất bị tranh chấp khoảng 100 m² thuộc thửa đất số 82, tờ bản đồ số 4, tọa lạc tại địa chỉ phường T, Tp ., tỉnh Đồng Nai, trên đất có 05 phòng trọ (Hợp đồng chuyển nhượng lập ngày 16/6/2014 được lập ra nhằm giả tạo để ông Nguyễn Văn G đòi lại đất giúp bà Triệu Thị M còn về bản chất thực tế không tồn tại việc chuyển nhượng đất cũng như giao tiền giữa các bên); Buộc ông Nguyễn Văn G giao trả lại diện tích đất mà bà M và ông G đã tự thỏa thuận theo lập ngày 16/06/2014 để giao trả lại cho ông gồm 100 m² đất và tài sản trên đất là 05 căn phòng trọ.

*** Theo bản tự khai và quá trình giải quyết vụ án người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Đinh Thị L trình bày:**

Nay bà được biết ông Nguyễn Văn G là bị đơn trong vụ án với bà Triệu Thị M, việc giải quyết vụ án dân sự nêu trên có liên quan đến quyền lợi và nghĩa vụ của bà nên bà đề nghị Tòa án bổ sung bà tham gia tố tụng theo quy định của pháp luật.

*** Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Lê Thị C, bà Quách Thị Hồng V, ông Mai Lý Thanh T2:** Quá trình giải quyết vụ án Tòa án đã tổng đạt thông báo thụ lý và các văn bản tố tụng khác cho bà C, bà V và ông T2 những những người này không lên tòa làm việc nên không có lời khai.

**** Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 1 - Đồng Nai:***

Về việc chấp hành pháp luật tố tụng của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, thư ký phiên tòa, trong quá trình giải quyết vụ án kể từ khi thụ lý cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án, đã thực hiện đúng các quy định của pháp luật tố tụng dân sự.

Về việc chấp hành pháp luật tố tụng của các đương sự: Nguyên đơn chấp hành đúng các quyền và nghĩa vụ theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự; bị đơn và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đã được Tòa án triệu tập hợp lệ nhưng vẫn vắng mặt không có lý do.

Về nội dung giải quyết vụ án: Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, xét hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Triệu Thị M với ông Nguyễn Văn G có lập bằng giấy tay đề ngày 16/6/2014 và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Văn G và bà Đinh Thị L có lập giấy tay ngày 05/4/2024 không có công chứng, chứng thực nên đã vi phạm về hình thức của hợp đồng theo quy định của pháp luật. Về nội dung của các hợp đồng trên, xét nguồn gốc thửa đất số 82, tờ bản đồ số 4 (nay là thửa 190, tờ bản đồ số 10), tọa lạc tại phường T, thành phố B, tỉnh Đồng Nai (nay là phường T, thành phố Đ) có nguồn gốc của ông Triệu Ưu Đ. Ngày 20/4/2010, ông Triệu Ưu Đ chuyển nhượng một phần diện tích đất thuộc thửa đất nêu trên khoảng 100m² cho ông Phùng Văn T1, hai bên có lập bằng giấy tay, sau đó, ông T1 đã xây phòng trọ trên đất và đã giao cho bà Triệu Thị M (mẹ ông T1) trong coi, quản lý giùm ông T1. Như vậy, bà M không phải là người có quyền sử dụng đất nhưng vẫn đứng ra ký hợp đồng chuyển nhượng nhà đất trên cho ông G là trái quy định của pháp luật. Ngoài ra, diện tích đất tranh chấp trên đang trong thời gian Tòa án giải quyết tranh chấp nhưng ông G lại lập hợp đồng chuyển nhượng cho bà L là trái quy định tại Điều 188 luật đất đai năm 2013. Đối chiếu các quy định của pháp luật, thì các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Triệu Thị M với ông Nguyễn Văn G lập bằng giấy tay đề ngày 16/6/2014 và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Văn G và bà Đinh Thị L lập giấy tay ngày 05/4/2024 là vô hiệu. Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, chấp nhận yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Phùng Văn T1, tuyên các hợp đồng chuyển nhượng nêu trên vô hiệu. Do hợp đồng vô hiệu nên các bên phải trả lại cho nhau những gì đã nhận.

Về án phí và chi phí tố tụng: Giải quyết theo quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1] Về thủ tục tố tụng: Bị đơn ông Nguyễn Văn G và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đã được Tòa án triệu tập hợp lệ đến lần thứ hai nhưng vẫn vắng mặt không có lý do; ông Phùng Văn T1 có đơn xin xét xử vắng mặt. Căn cứ vào khoản 1 Điều 227 và khoản 2 Điều 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự, Tòa án tiến hành xét xử vụ án vắng mặt các đương sự.

[2] Về thẩm quyền giải quyết vụ án: Bị đơn Ông Nguyễn Văn G cư trú tại phường T, thành phố Đ nên vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân khu vực 1 – Đồng Nai theo quy định tại khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[3] Về quan hệ pháp luật tranh chấp: Nguyên đơn bà Triệu Thị M khởi kiện yêu cầu Tòa án nhân dân khu vực 1 – Đồng Nai giải quyết tuyên hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Triệu Thị M với ông Nguyễn Văn G trả lại diện tích đất và 05 căn phòng trọ lại cho ông Phùng Văn T1. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Phùng Văn T1 yêu cầu độc lập yêu cầu Tòa án tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Văn G và bà Đinh Thị L vô hiệu và yêu cầu ông Nguyễn Văn G và bà Đinh Thị L giao trả lại diện tích đất và 05 căn phòng trọ cho ông T1. Do vậy, Hội đồng xét xử xác định quan hệ tranh chấp “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” theo quy định tại khoản 3 Điều 26 của Bộ luật tố tụng dân sự Bộ luật Dân sự.

[4] Về nội dung yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

[4.1] Xét về hình thức của hợp đồng:

Xét hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Triệu Thị M với ông Nguyễn Văn G có lập bằng giấy tay đề ngày 16/6/2014 và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Văn G và bà Đinh Thị L có lập giấy tay ngày 05/4/2024 không có công chứng, chứng thực đúng theo quy định tại điểm a khoản 3 Điều 167 Luật Đất đai năm 2013: *“Hợp đồng chuyển nhượng, tặng cho, thế chấp, góp vốn bằng quyền sử dụng đất, quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất phải được công chứng hoặc chứng thực”*, không phù hợp với quy định tại khoản 2 Điều 117 và khoản 2 Điều 119 của Bộ luật dân sự. Ngoài ra, theo quy định tại Điều 502, Điều 503 Bộ luật Dân sự thì *“Hợp đồng về quyền sử dụng đất phải được lập thành văn bản theo hình thức phù hợp với quy định của Bộ luật này, pháp luật về đất đai và quy định khác của pháp luật có liên quan”*; *“Việc chuyển quyền sử dụng đất có hiệu lực kể từ thời điểm đăng ký theo quy định của pháp luật về đất đai”*.

[4.2] Xét nội dung của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Căn cứ vào hồ sơ nguồn gốc thửa đất số 82, tờ bản đồ số 4 (nay là thửa 190, tờ bản đồ số 10), tọa lạc tại phường T, thành phố B, tỉnh Đồng Nai (nay là phường T, thành phố Đ) có nguồn gốc của ông Trần Thành D nhận chuyển nhượng lại từ cha, mẹ ông D. Sau đó, ông Trần Thành D có lập hợp đồng chuyển nhượng lại cho ông T3 Ưu Đãi ngày 15/11/2002. Ngày 20/4/2010, ông Triệu Ưu Đ chuyển nhượng một phần diện tích đất thuộc thửa đất nêu trên khoảng 100m² cho ông Phùng Văn T1, hai bên có lập bằng giấy tay. Sau khi nhận chuyển nhượng ông T1 đã xây nhà và phòng trọ trên đất và đã nhờ bà Triệu Thị M là cho mẹ ruột ông trông coi, quản lý giùm. Đất chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Đối chiếu quy định tại khoản 1 Điều 168 và Điều 188 luật đất đai năm 2013 thì: *“Người sử dụng đất được thực hiện các quyền chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, tặng cho, thế chấp, góp vốn quyền sử dụng đất khi có giấy chứng nhận”*. Như vậy, nhà đất trên không thuộc quyền quản lý, sử dụng của bà M, phần đất tranh chấp chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng bà M lại ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông G.

Mặt khác, bà M cho rằng năm 2020, bà M đã thỏa thuận với ông G về việc nhờ ông G đứng ra đòi lại đất và các căn phòng trọ nêu trên bị người thuê trọ chiếm giữ bằng cách hai bên lập hợp đồng chuyển nhượng giả cách để tạo chứng cứ là ông G có mua bán giữa các bên (hợp đồng mua bán giả cách ghi ngày 16/6/2014, được lập lùi ngày, thực tế việc tranh chấp xảy ra vào năm 2020) để ông G có cơ sở sử dụng đứng ra đòi nhà đất giùm cho bà M. Theo giấy thỏa thuận lập ngày 11/8/2020 được ký giữa bà Triệu Thị M, ông Phùng Văn B1 và ông Nguyễn Văn G có nội dung: “*giữa cháu G với ông bà đã thống nhất đến khi nào lấy mảnh đất xong xuôi. Hai bên thống nhất chia đôi, được bao nhiêu cùng hưởng nhưng với điều kiện hai bên phải nhất trí với số diện tích là 100m²*”. Ngoài ra, theo lời khai của người làm chứng bà Trần Thị P1 xác định vào năm 2020 bà M có nhờ ông G đứng ra đòi giúp phần diện tích đất khoảng 100m² và các căn phòng trọ tại phường T nên hai bên có lập giấy sang nhượng ghi ngày 16/6/2014 nhưng thực tế thời điểm lập là cuối năm 2020. Từ những tài liệu, chứng cứ nêu trên Hội đồng xét xử xác định việc lập giấy sang nhượng ghi ngày 16/6/2014 giữa bà M và ông G chỉ là hợp đồng giả cách, các bên không thực tế chuyển nhượng và giao nhận tiền.

Đối với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Văn G với bà Đinh Thị L lập giấy tay ngày 05/4/2024, như phân tích ở trên, do hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà M và ông G bị vô hiệu nên ông G không có quyền chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên cho bà L, mặt khác phần diện tích đất trên đang trong thời gian Tòa án giải quyết tranh chấp nhưng ông G và bà L vẫn lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là trái quy định tại Điều 188 luật đất đai năm 2013.

Từ những phân tích trên, Hội đồng xét xử xét thấy, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Triệu Thị M với ông Nguyễn Văn G lập ngày 16/6/2014 và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Văn G với bà Đinh Thị L lập ngày 05/4/2024 vô hiệu do vi phạm về hình thức và nội dung của hợp đồng được quy định tại Điều 122, Điều 127 Bộ luật Dân sự năm 2015, sửa đổi bổ sung năm 2017. Do đó, yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Triệu Thị M và yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Phùng Văn T1 là có căn cứ chấp nhận. Do hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu nên các bên phải khôi phục lại tình trạng ban đầu và trả lại cho nhau những gì đã nhận.

[4.3] Hậu quả của hợp đồng vô hiệu:

Như phân tích tại phần [4.2] trên thì hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà M và ông G là hợp đồng giả cách nên thực tế không có việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và giao nhận tiền. Do đó, khi hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông G với bà M và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông G với bà L vô hiệu thì ông G và bà L phải có trách nhiệm giao trả lại nhà đất nêu trên cho ông Phùng Văn T1.

Đối với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Văn G và bà Đinh Thị L. Quá trình giải quyết vụ án, bà Đinh Thị L không có yêu cầu độc lập yêu cầu ông G phải trả lại số tiền chuyển nhượng đất trên cho bà nên Hội đồng xét xử

không xem xét. Nếu trường hợp bà là có yêu cầu thì bà L được quyền khởi kiện bằng vụ kiện khác.

[5] Đối với đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 1 - Đồng Nai phát biểu tại phiên tòa xét thấy phù hợp với các chứng cứ trong hồ sơ vụ án và phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử, nên được chấp nhận.

[6] Về chi phí tố tụng: Do yêu cầu của nguyên đơn và yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan được chấp nhận nên bị đơn phải chịu các chi phí tố tụng gồm chi phí sao lục hồ sơ nguồn gốc đất; xem xét thẩm định tại chỗ; thẩm định giá tài sản và đo vẽ theo quy định của pháp luật.

[7] Về án phí: Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận bị đơn phải chịu án phí dân sự không có giá ngạch.

Do yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan được chấp nhận nên hoàn trả lại tiền tạm ứng án phí cho người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Phùng Văn T1 theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, khoản 2, Điều 147, khoản 2 Điều 227, Khoản 1 Điều 228, Điều 266, Điều 271, Điều 273 của Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015;

- Điều 167, Điều 188 của Luật đất đai năm 2013;

- Điều 122, Điều 127, Điều 128, Điều 137, Điều 192, Điều 198, Điều 281 của Bộ luật Dân sự năm 2005; Điều 357, Điều 468 và Điều 688 của Bộ luật dân sự năm 2015;

- Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội.

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Triệu Thị M và toàn bộ yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Phùng Văn T1 về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” đối với bị đơn ông Nguyễn Văn G và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Đinh Thị L.

2. Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Triệu Thị M, ông Phùng Văn B1 với ông Nguyễn Văn G đề ngày 16/6/2014 và Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Văn G với bà Đinh Thị L đề ngày 05/4/2024 đối với diện tích đất và công trình xây dựng trên đất là 05 phòng trọ thuộc một phần thửa đất số 82, tờ bản đồ số 04 (nay là thửa 190, tờ bản đồ số 10) tọa lạc tại phường T, thành phố B, tỉnh Đồng Nai (nay là phường T, thành phố Đ) vô hiệu.

Ông Nguyễn Văn G và bà Đinh Thị L phải trả lại cho ông Phùng Văn T1 quyền sử dụng đất có diện tích là 131,4m² được giới hạn bởi các mốc (16,17,18,19

và 16) theo trích lục đo vẽ số 4016/2025 ngày 26/7/2025 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đ - Chi nhánh B2.

3. Về chi phí tố tụng: Ông Nguyễn Văn G có trách nhiệm hoàn trả cho bà Triệu Thị M số tiền chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, đo vẽ, thẩm định giá, thu thập tài liệu chứng cứ là 24.807.658đồng.

4. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Bị đơn ông Nguyễn Văn G phải chịu án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch 300.000đ (ba trăm nghìn đồng).

Hoàn trả lại cho ông Phùng Văn T1 số tiền tạm ứng án phí 600.000đ (sáu trăm nghìn đồng) theo các biên lai số 0003702 và 0003706 cùng ngày 13/5/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai (nay là Phòng Thi hành án dân sự khu vực 1 – Đồng Nai).

5. Các đương sự có mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 kể từ ngày tuyên án, đương sự vắng mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết theo quy định của pháp luật.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7 và 9 Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

Nơi nhận:

- TAND thành phố Đồng Nai (01);
- VKSND khu vực 1 – Đồng Nai (02);
- THADS thành phố Đồng Nai(01);
- Các đương sự (4);
- Lưu HS-VP(03).

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
Thẩm phán- chủ tọa phiên tòa

Lê Thị Nguyệt