TÒA ÁN NHÂN DÂN **TỈNH ĐỒNG NAI**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 541/2025/DS-PT
Ngày: 24-9-2025
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 TỈNH ĐỒNG NAI

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

Thẩm phán - Chủ toạ phiên toà: Bà Đinh Thị Quý Chi
Các Thẩm phán: Ông Trần Văn Nhum
Ông Nguyễn Văn Nhân

Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Tú Anh - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai tham gia phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Thanh Huyền - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 10/9/2025, ngày 12/9/2025 và 24/9/2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai (cơ sở 2) xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 289/2025/TLPT-DS ngày 11/7/2025 về "*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất"*. Do Bản án dân sự sơ thẩm số 16/2025/DS-ST ngày 13/5/2025 của Toà án nhân dân huyện Phú Riềng, tỉnh Bình Phước (nay là Tòa án nhân dân khu vực 11 - Đồng Nai) bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 366/2025/QĐXXPT-DS ngày 06 tháng 8 năm 2025, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông Vương Ngọc Bửu S, sinh năm 1968, trú tại: Thôn F, xã L, huyện P, tỉnh Bình Phước (nay là: số A, thôn L, xã L, tỉnh Đồng Nai). Có mặt.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: ông Nguyễn Đức D, sinh năm 1974, trú tại: khu phố P, phường B, tỉnh Đồng Nai. Có mặt.

2. Bị đơn: Võ Văn L, sinh năm 1970, trú tại: Thôn F, xã L, huyện P, tỉnh Bình Phước (nay là: số A, thôn L, xã L, tỉnh Đồng Nai). Có mặt.

3. Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập: ông Vương Ngọc Thanh D1, sinh năm 1972, trú tại: Thôn F, xã L, huyện P, tỉnh Bình Phước (nay là: số A, thôn L, xã L, tỉnh Đồng Nai). Có mặt.

4. Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan khác:

- Bà Thị H, sinh năm 1975. Vắng mặt
- Chị Võ Thị H1, sinh năm 1994. Vắng mặt
- Anh Võ Minh H2, sinh năm 1999. Vắng mặt

Bà H, chị H1, anh H2 trú tại: Thôn F, xã L, huyện P, tỉnh Bình Phước (nay là: số A, thôn L, xã L, tỉnh Đồng Nai) và cùng ủy quyền cho bị đơn ông Võ Văn L.

5. Người làm chứng: ông Điểu S1, sinh năm 1958, trú tại: Thôn F, xã L, huyện P, tỉnh Bình Phước (nay là: thôn L, xã L, tỉnh Đồng Nai). Có mặt

6. Người kháng cáo: bị đơn ông Võ Văn L.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Quá trình giải quyết vụ án, tại phiên tòa nguyên đơn ông Vương Ngọc Bửu S trình bày:

Ông Võ Văn L, trú tại: thôn F, xã L, huyện P, tỉnh Bình Phước có một thửa đất tọa lạc tại thôn F, xã L, huyện P, tỉnh Bình Phước, thửa đất được cấp giấy chuyển nhượng quyền sử dụng đất số lt 85 do Ủy ban nhân dân huyện P (nay là huyện P) cấp ngày 26/05/1999 (đo độc lập theo chỉ thị 10). Thửa đất này được phân cắt bởi 01 con đường đất thành 02 thửa đất nhỏ, 01 thửa phía dưới có diện tích 9.272m², 01 thửa phía trên có diện tích 13.764m² giáp suối. Vào ngày (không rõ), tháng 03 năm 2003, ông L sang nhượng toàn bộ thửa đất phía dưới cho ông Vương Ngọc Thanh D1, địa chỉ: thôn F, xã L, huyện P, tỉnh Bình Phước theo giấy viết tay với giá 35.000.000đ (có làm giấy sang nhượng tay). Thửa đất có tứ cận như sau: Đông giáp Suối, T giáp đường đất, Nam giáp đất ông Điểu L1, Bắc giáp đất ông Vũ Văn M.

Lúc này toàn bộ thửa đất phía dưới này có diện tích khoảng 17.000m² (do thửa đất phía dưới giáp suối nên quá trình sử dụng mở rộng phần diện tích đất giáp suối). Ngày 30 tháng 09 năm 2003, ông L cho rằng diện tích đất thực tế lớn hơn 0,2 ha nên ông D1 đồng ý trả thêm cho ông L 6.000.000 đồng (có làm giấy sang nhượng tay).

Ông D1 sử dụng ổn định đến nay và không tranh chấp với ai. Ngày 01 tháng 11 năm 2005, ông D1 sang nhượng thửa đất này cho ông S để quản lý và sử dụng (việc này ông S và ông D1 có thông báo cho ông L và được ông L đồng ý và có viết giấy sang nhượng tay). Trong quá trình sử dụng, do thửa đất tiếp giáp

suối nên ông S tiếp tục phát quang, mở rộng thêm. Diện tích đất sử dụng thực tế hiện nay khoảng 19.000m².

Năm 2021, ông S mời ông L đi đổi giấy chuyển nhượng quyền sử dụng đất mới (đo đạc chính quy) thay cho giấy chuyển nhượng quyền sử dụng đất củ (đo độc lập theo chỉ thị 10), giấy chuyển nhượng quyền sử dụng đất mới có diện tích tăng thêm (biến động tăng) khoảng 4.000m² (là phần diện tích ông S mua thêm và phần diện tích ông S khai phá) và hiện nay ông S vẫn đang giữ sổ cho đến nay.

Khi ông S yêu cầu ông L làm hợp đồng sang nhượng thì chỉ có hai vợ chồng ông L đã ra Ủy ban nhân dân xã L ký vào hợp đồng công chứng nhưng các con ông L không ra ký. Ông S yêu cầu ông L phải cùng các con ra ký thì ông L yêu cầu ông S ông S trả thêm tiền nhận thấy quyền và lợi ích của ông S bị xâm phạm.

Tại Đơn khởi kiện đề ngày 10/01/2021, ông S đề nghị Tòa án giải quyết: công nhận hợp đồng sang nhượng giữa ông Bửu S với ông L đối với diện tích đất 17.000.000m² mà ông S nhận sang nhượng của ông D1 (có sự đồng ý của ông L); kiến nghị cơ quan có thẩm quyền thu hồi giấy chuyển nhượng quyền sử dụng đất cấp cho hộ ông Võ Văn L (giấy chuyển nhượng quyền sử dụng đất đo chính quy); công nhận phần diện tích đất mà ông S khai hoang, mở rộng và sử dụng ổn định khoảng 2.000m² là tài sản thuộc quyền quản lý của ông S; kiến nghị cơ quan có thẩm quyền cấp giấy chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông S đối với phần diện tích đất này.

Tại Đơn thay đổi yêu cầu khởi kiện và rút một phần yêu cầu khởi kiện đề ngày 26/9/2024 (BL 70), ông Bửu S rút một phần yêu cầu khởi kiện về việc công nhận hợp đồng sang nhượng giữa ông S với ông L đối với diện tích đất 17.000m² mà ông S nhận sang nhượng của ông D1 (có sự đồng ý của ông L); kiến nghị cơ quan có thẩm quyền thu hồi giấy chuyển nhượng quyền sử dụng đất cấp cho hộ ông Võ Văn L (giấy chuyển nhượng quyền sử dụng đất đo chính quy); công nhận phần diện tích đất mà ông S khai hoang, mở rộng và sử dụng ổn định khoảng 2.000m² là tài sản thuộc quyền quản lý của ông S; kiến nghị cơ quan có thẩm quyền cấp giấy chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông S đối với phần diện tích đất này. Đồng thời, đề nghị Tòa án giải quyết:

1. Công nhận hợp đồng sang nhượng giữa ông Vương Ngọc Thanh D1 với ông Võ Văn L theo "Giấy sang nhượng đất ngày…..tháng 3 năm 2003" đối với diện tích đất 18.908,6m² đất tọa lạc tại: Thôn F, xã L, huyện P, tỉnh Bình Phước là có hiệu lực.

2. Công nhận hợp đồng sang nhượng giữa ông Vương Ngọc Bửu S với ông Vương Ngọc Thanh D1 theo "Giấy sang nhượng đất" lập ngày 01 tháng 11 năm 2005 đối với diện tích đất 18.908,6m² đất tọa lạc tại: Thôn F, xã L, huyện P, tỉnh Bình Phước là có hiệu lực.

3. Công nhận diên tích đất 18.908,6m² đất tọa lạc tại: Thôn F, xã L, huyện P, tỉnh Bình Phước là quyền sử dụng đất hợp pháp của ông S và kiến nghị cơ quan có thẩm quyền cấp giấy chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông S đối với phần diện tích đất này.

4. Kiến nghị Ủy ban nhân dân huyện P thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho ông Võ Văn L và vợ là bà Thị H đối với phần diện tích đất trên và cấp cho ông S theo quy định của pháp luật.

Quá trình giải quyết vụ án bị đơn ông Võ Văn L trình bày:

Ông L hoàn toàn đồng ý với lời trình bày của ông D1 về thời gian chuyển nhượng, hình thức chuyển nhượng mà ông D1 đã trình bày là đúng và vợ chồng ông cũng đã giao đất cho ông D1, ông D1 và ông S đã làm nhà ở từ thời gian đó cho đến nay. Nhưng, giá chuyển nhượng ông D1 nói 35.000.000 đồng là không đúng. Mặc dù ông L có ghi trong hợp đồng giá chuyển nhượng 35.000.000 đồng là để giảm thuế nhưng giá trị thực tế là 99.000.000 đồng như trong "Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 17/8/2004" mà ông L đã nộp cho Tòa án. Ông D1 đã đưa cho ông L số tiền 35.000.000 đồng và sau đó ông D1 mua thêm 0,2 hecta đất vượt quá khi thỏa thuận chuyển nhượng là 6.000.000 đồng nữa. Tổng cộng ông D1 đã đưa cho ông L số tiền là 41.000.000 đồng, ông D1 cam kết sẽ trả đủ cho ông L số tiền 58.000.000 đồng còn lại vào ngày 25/4/2004 nhưng từ thời gian đó cho đến nay ông D1 và ông S không trả cho ông L. Việc ông D1 sang nhượng lại phần đất này cho ông S ông L không biết mãi đến năm 2010 ông với biết và có yêu cầu ông S và ông D1 phải trả hết tiền cho ông thì ông S trả lời là ông S không biết. Đến năm 2021, ông S yêu cầu ông làm hợp đồng chuyển nhượng thửa đất này cho ông S, lúc này ông S có nói miệng với ông L (hai bên không làm giấy tờ gì và cũng không ai làm chứng) là đưa cho ông L số tiền 02 tỷ đồng tương ứng với số tiền 58.000.000 đồng mà thời điểm chuyển nhượng ông D1 còn thiếu của ông L nên sau đó vợ chồng ông L mới ký vào hợp đồng chuyển nhượng thửa đất này cho ông S tại Ủy ban nhân dân xã L. Nhưng, sau đó ông S không đưa cho ông L số tiền 02 tỷ nên các con ông L không ký vào hợp đồng này và phát sinh tranh chấp. Nay, ông L yêu cầu ông D1 phải trả cho ông số tiền 58.000.000 đồng còn thiếu vào thời điểm chuyển nhượng tương ứng với phần diện tích đất thời điểm đó là 9960m^2 tính theo giá thị trường hiện nay là 700.000.000 đồng/ha thành tiền là 697.200.000 đồng và phần đất dư thừa khi chuyển nhượng là 1.908m^2 tính theo giá thị trường hiện nay là 700.000.000 đồng/ha thành tiền là 133.560.000 đồng. Như vậy, tổng số tiền ông D1 phải trả cho ông L là 830.760.000 đồng thì ông L mới đồng ý làm thủ tục chuyển nhượng cho ông S. Ông L đã làm đơn phản tố về yêu cầu này tuy nhiên khi Tòa án cho ông L đóng tiền tạm ứng án phí thì ông L không có tiền đóng nên tòa án trả lại đơn phản tố của ông L.

Nay, trước yêu cầu khởi kiện của ông S, ông L có ý kiến như sau: ông L không đồng ý công nhận hợp đồng sang nhượng giữa ông Vương Ngọc Thanh D1 với ông Võ Văn L theo "Giấy sang nhượng đất ngày…..tháng 3 năm 2003" đối với diện tích đất 18.908,6m² đất tọa lạc tại: Thôn F, xã L, huyện P, tỉnh Bình Phước là có hiệu lực vì ông D1 chưa trả hết tiền cho ông L; không đồng ý công nhận hợp đồng sang nhượng giữa ông L là Vương Ngọc Bửu S với ông Vương Ngọc Thanh D1 theo giấy sang nhượng đất ngày 01 tháng 11 năm 2005 đối với diện tích đất 18.908,6m² đất tọa lạc tại: Thôn F, xã L, huyện P, tỉnh Bình Phước là có hiệu lực vì việc sang nhượng giữa ông L và ông D1 chưa xong và khi ông D1 chuyển nhượng cho ông S thì cũng không thông báo với ông L.

Ông L không đồng ý công nhận diên tích đất 18.908,6m² đất tọa lạc tại: Thôn F, xã L, huyện P, tỉnh Bình Phước là quyền sử dụng đất hợp pháp của ông L và kiến nghị cơ quan có thẩm quyền cấp giấy chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông L đối với phần diện tích đất này vì việc sang nhượng giữa ông L và ông D1 chưa xong và khi ông D1 chuyển nhượng cho ông S thì cũng không thông báo với ông L.

Đối với yêu cầu độc lập của ông Vương Ngọc Thanh D1 về việc đề nghị tòa án công nhận hợp đồng sang nhượng giữa ông Vương Ngọc Thanh D1 với ông Võ Văn L theo "Giấy sang nhượng đất ngày…..tháng 3 năm 2003" đối với diện tích đất 18.908,6m² đất tọa lạc tại: Thôn F, xã L, huyện P, tỉnh Bình Phước là có hiệu lực thì ông L không đồng ý vì ông D1 chưa trả hết tiền cho ông L và lý do như ông L đã trình bày như trên.

Quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập ông Vương Ngọc Thanh D1 trình bày:

Ông Võ Văn L có một thửa đất tọa lạc tại thôn F, xã L, huyện P, tỉnh Bình Phước, thửa đất được cấp giấy chuyển nhượng quyền sử dụng đất số LT 85 do Ủy ban nhân dân huyện P (nay là huyện P) cấp ngày 26/05/1999 (Đo độc lập theo chỉ thị 10). Thửa đất này được phân cắt bởi 01 con đường đất thành 02 thửa đất nhỏ, 01 thửa phía dưới có diện tích 9.272m², 01 thửa phía trên có diện tích 13.764m² giáp suối. Năm 2003, ông L sang nhượng toàn bộ thửa đất phía dưới cho ông D1 theo giấy viết tay với giá 35.000.000đ. Thửa đất có tứ cận như sau: Đông giáp Suối, T giáp đường đất, Nam giáp đất Điểu Lây, Bắc giáp đất ông Vũ Văn M.

Lúc này toàn bộ thửa đất phía dưới có diện tích khoảng 17.000m² (do thửa đất phía dưới giáp suối nên quá trình sử dụng mở rộng phần diện tích đất giáp suối). Năm 2003, ông L cho rằng diện tích đất thực tế lớn hơn khoảng 0,2ha nên ông D1 đồng ý trả thêm cho ông L 6.000.000 đồng. Ông D1 sử dụng đến năm 2005 thì sang nhượng thửa đất này cho anh trai là Vương Ngọc Bửu S để quản lý và sử dụng (việc này ông D1 và ông S có thông báo cho ông L và được ông L

đồng ý khi nào ông L đổi giấy chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì sang trực tiếp qua cho ông S, không phải sang cho ông D1). Năm 2021, tại địa phương có đợt đổi giấy chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì ông S có báo với ông L để ông L có nghĩa vụ đổi giấy chuyển nhượng quyền sử dụng đất và sang tên cho ông S. Theo quy định của pháp luật thì giấy chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo chỉ thị 10 đứng tên ông L nên ông L phải có trách nhiệm đi làm thủ tục đổi giấy chuyển nhượng quyền sử dụng đất chính quy thì mới sang nhượng cho ông S được. Sau khi đổi giấy chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì ông L và vợ ông L có lên Ủy ban nhân dân xã L hợp đồng sang nhượng cho ông S. Tuy nhiên, các con của ông L không đến ký hợp đồng và phát sinh tranh chấp. Vì vậy, trong vụ án này ông D1 có yêu cầu độc lập là yêu cầu Tòa án nhân dân huyện Phú Riềng giải quyết:

Công nhận hợp đồng sang nhượng giữa ông D1 với ông Võ Văn L theo "Giấy sang nhượng đất ngày…..tháng 3 năm 2003" đối với diện tích đất 18.908,6 m² đất tọa lạc tại: thôn F, xã L, huyện P, tỉnh Bình Phước có hiệu lực vì ông D1 đã giao đủ tiền (41.000.000 đồng) cho ông L và ông L đã giao đất cho ông D1 sử dụng đến năm 2005 thì ông D1 chuyển nhượng cho anh trai là Vương Ngọc Bửu S; ông S sử dụng ổn định từ đó cho đó đến nay không tranh chấp với ai. Đối với các yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn thì ông D1 đồng ý.

Quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị T1 trình bày:

Bà là vợ của ông S việc sang nhượng đất của ông D1 là một mình ông S quyết định cũng như số tiền ông S dùng mua đất là tài sản riêng của ông S không liên quan đến bà. Vì vậy, bà từ chối tham gia tố tụng trong suốt quá trình giải quyết vụ án và xin được vắng mặt trong quá trình giải quyết mọi việc do ông S quyết định.

Quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa người đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan bà Thị H, bà Võ Thị H1 và ông Võ Minh H2 là ông Võ Văn L trình bày:

Bà Thị H, bà Võ Thị H1 và ông Võ Minh H2 thống nhất với lời trình bày ông L. Nay trước yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông Vương Ngọc Thanh D1, bà Thị H, bà Võ Thị H1 và ông Võ Minh H2 hoàn toàn đồng ý với ý kiến của ông L và cũng không có yêu cầu độc lập.

Quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa người làm chứng ông Điểu S1 trình bày:

Ông Điểu S2 là trưởng thôn 6, xã L, huyện P, tỉnh Bình Phước từ khi thành lập xã L cho đến năm 2015 thì nghỉ không làm nữa. Vào khoảng năm 2003 ông D1 có nhận chuyển nhượng đất của ông L thửa đất hiện nay đang tranh chấp với

ông S2 thì có nhờ ông Điều S2 xác nhận của đại diện Ban thôn 6 vào "Giấy sang nhượng đất ngày…. Tháng 3 năm 2003" do ông Vương Ngọc Bửu S là người viết sau đó bên mua và bên bán ký tên cũng như ông Điểu S1 là người đại diện Ban thôn ký xác nhận. Ông L bán cho ông D1 thửa đất trên với giá là 35.000.000 đồng, ông D1 giao cho ông L đủ số tiền trên trước mặt ông Điểu S1. Sau này ông L lấy sổ đất ở Ngân hàng về thì phát hiện phần diện tích bán cho ông D1 là dư 0,2ha nên ông L yêu cầu ông D1 phải trả thêm cho ông L là 6.000.000 đồng nữa nên các bên có lập "Giấy thỏa thuận ngày 17/8/2004" ông Điểu S1 cũng ký tên xác nhận. Số tiền 6.000.000 đồng này ông D1 trả làm 02 lần, lần đầu trả 2.000.000 đồng, lần sau trả 4.000.000 đồng, tổng cộng giá trị thửa đất ông D1 mua của ông L là 41.000.000 đồng nên ông L khai "Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 17/8/2004" ông L bán cho ông D1 giá là 99.000.000 đồng là không đúng vì tất cả những lần mua bán và thỏa thuận lại với nhau đều lập biên bản và thỏa thuận tại nhà ông L và có ông Điểu S1 đại diện của ban thôn F ký xác nhận. Việc ông L cho rằng ông D1 bán lại thửa đất trên cho ông S1 vào năm 2005 ông L không biết là không đúng vì ông Điểu S1 sinh sống và ở gần nhà ông L và ông S1 nên ông Đ S1 biết việc trước giờ ông L và gia đình vẫn sinh sống và cư trú gần phần diện tích đất ông L chuyển nhượng cho ông D1 và khi ông D1 chuyển nhượng lại cho ông S1 thì có lên trình báo miệng với ông Đ S1 và thông báo cho ông L biết sự việc trên nên ông L khai là không đúng.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 16/2025/DS-ST ngày 13 tháng 5 năm 2025 của Toà án nhân dân huyện Phú Riềng, tỉnh Bình Phước (cũ) và Quyết định sửa đổi, bổ sung Bản án số 02/2025/QĐ-SCBSBA ngày 05/9/2025 của Tòa án nhân dân khu vực 11 - Đồng Nai, quyết định:

Đình chỉ giải quyết vụ án đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Vương Ngọc Bửu S về việc công nhận hợp đồng sang nhượng giữa ông Bửu S với ông L đối với diện tích đất 17.000m² mà ông S nhận sang nhượng của ông D1 (có sự đồng ý của ông L); kiến nghị cơ quan có thẩm quyền thu hồi giấy chuyển nhượng quyền sử dụng đất cấp cho hộ ông Võ Văn L (giấy chuyển nhượng quyền sử dụng đất đo chính quy); công nhận phần diện tích đất mà ông S khai hoang, mở rộng và sử dụng ổn định khoảng 2.000m² là tài sản thuộc quyền quản lý của ông S; kiến nghị cơ quan có thẩm quyền cấp giấy chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông S đối với phần diện tích đất này.

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Vương Ngọc Bửu S.

Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Vương Ngọc Thanh D1 và ông Võ Văn L theo "Giấy chuyển nhượng đất ngày…..tháng 3 năm 2003" là có hiệu lực.

Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Vương Ngọc Bửu S và ông Vương Ngọc Thanh D1 theo "Giấy chuyển nhượng đất ngày 01/11/2005" là có hiệu lực.

Công nhận thửa đất số 73, tờ bản đồ số 51, thửa đất có diện tích 18.908,6m^2 đất đã có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DA 621152; vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH 02300/CQ -LP/UB do Uy ban nhân dân huyện P, tỉnh Bình Phước cấp ngày 07 tháng 5 năm 2021 cấp cho ông Võ Văn L và bà Thị H là quyền sử dụng đất hợp pháp của ông Vương Ngọc Bửu S.

Ông Vương Ngọc Bửu S được quyền sử dụng thửa đất số 73, tờ bản đồ số 51 đất có diện tích đất 18.908,6m^2 đất tọa lạc tại: Thôn F, xã L, huyện P, tỉnh Bình Phước.

Đất có tứ cận: phía Đông giáp đất ông M, phía Tây giáp đất ông Điểu L2, phía Nam giáp đất ông K và suối, phía Bắc giáp đường nhựa

Diện tích đất này đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thuộc thửa đất số 73, tờ bản đồ số 51 đất đã có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DA 621152; vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH 02300/CQ -LP/UB do Ủy ban nhân dân huyện P, tỉnh Bình Phước cấp ngày 07 tháng 5 năm 2021 cấp cho ông Võ Văn L và bà Thị H.

Ông Vương Ngọc Bửu S có quyền và nghĩa vụ liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền để được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích đất trên theo quy định của pháp luật.

Kiến nghị Ủy ban nhân dân huyện P, tỉnh Bình Phước thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DA 621152; vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH 02300/CQ -LP/UB do Ủy ban nhân dân huyện P cấp ngày 07 tháng 5 năm 2021 cấp cho ông Võ Văn L và bà Thị H.

Chấp nhận yêu cầu của người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập ông Vương Ngọc Thanh D1.

Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Vương Ngọc Thanh D1 và ông Võ Văn L theo *"*Giấy chuyển nhượng đất ngày…tháng 3 năm 2003" là có hiệu lực.

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

Ngày 19/5/2025, bị đơn ông Võ Văn L kháng cáo Bản án sơ thẩm với nội dung đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm xem xét sửa Bản án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

- Nguyên đơn ông Bửu S, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông D1 giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, yêu cầu độc lập.

- Bị đơn ông L đề nghị Hội đồng xét xử trưng cầu giám định chữ ký, chữ viết họ tên của ông D1 trên bản Hợp đồng chuyển nhượng đất lập lúc 17 giờ 30 phút ngày 17/8/2004 mà bị đơn ông L đã lập; tuyên chấp nhận kháng cáo của bị đơn, sửa Bản án dân sự sơ thẩm theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

- Quan điểm của Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai:

Về việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán, Thư ký và Hội đồng xét xử: Kể từ ngày thụ lý vụ án và tại phiên tòa Thẩm phán, Thư ký và Hội đồng xét xử tuân thủ đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Về nội dung giải quyết vụ án: đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo và yêu cầu giám định của bị đơn ông L; áp dụng khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự, giữ nguyên Bản án sơ thẩm của Tòa án nhân dân huyện Phú Riềng (nay là Tòa án nhân dân khu vực 11 - Đồng Nai).

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

Về tố tụng:

[1] Đơn kháng cáo của ông Võ Văn L làm trong thời hạn luật định, hình thức và nội dung phù hợp các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 nên cần xem xét giải quyết theo trình tự phúc thẩm.

Về nội dung tranh chấp:

[2] Tại phiên tòa phúc thẩm: nguyên đơn ông Vương Ngọc Bửu S, bị đơn ông Võ Văn L và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Vương Ngọc Thanh D1 thừa nhận: vợ chồng ông L bà Thị H có 02 phần đất được phân cách bởi 01 con đường đất nằm giữa, tọa lạc tại thôn T, xã L, huyện P, tỉnh Bình Phước (cũ), cả hai phần đất này được cấp chung lần đầu trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số LT.85/QSDĐ do Ủy ban nhân dân huyện P (cũ) cấp ngày 26/5/1999 cho hộ ông L-bà H (BL 09). Vào ngày 16/3/2003, ông D1, ông S và ông L có lập "Biên nhận tiền mua bán đất" với nội dung cơ bản: tại nhà ông L, ông D1 có đặt cọc cho ông L số tiền 1.000.000 đồng để nhận sang nhượng của ông L diện tích 1,5ha đất từ mặt đường xuống đến lề Suối với giá 38.000.000 đồng. Ông Bửu S, ông L, ông Thanh D1 và ông Điểu S1 xác nhận: vào một ngày không nhớ rõ của tháng 3 năm 2003, tại nhà ông Điểu S1 thì ông L, ông D1 với sự làm chứng của ông Điểu S1 cùng nhau lập Giấy chuyển nhượng đất không đề ngày có nội dung: "*Tôi tên là Võ Văn L…. tôi có một phần đất trồng mì với diện tích là gồm 02 phần….vợ chồng tôi tên Võ Văn L và Thị H có chuyển nhượng cho anh D1 phần đất mé phía dưới đường xuống suối gồm 7 sào đất và 8 sào bưng (1 mẫu rưỡi)*

giáp với đất bà B và anh M, phía bên kia giáp với anh Chạt L3. Tôi nhượng miếng đất này cho anh Vương Ngọc Thanh D1 với giá là ba mươi lăm triệu đồng….Tôi đã nhận đủ số tiền trên trước mặt anh Điểu S1 là thôn trưởng thôn Tà C. Vì miếng đất này nằm chung một sổ quyền sử dụng đất nên khi chuyển nhượng chúng tôi thỏa thuận và đồng ý với nhau: sau này có dịp làm sổ lại chúng tôi sẽ tách riêng ra cho mỗi người vì thời gian đổi sổ mới cũng gần tới đợt cho thuận tiện… Từ nay anh Vương Ngọc Thanh D1 sẽ là chủ sở hữu miếng đất kể trên" (BL 05). Ngay khi ông D1 thanh toán tiền thì ông L bà H cũng giao đất có khoảng 90 cây Điều 03 năm tuổi trên đất cho ông D1 quản lý, sử dụng. Vào ngày 17/8/2004, ông L và ông D1 với sự làm chứng của ông Điểu S1 tiếp tục lập Giấy thỏa thuận với nội dung cơ bản: trước đây vào tháng 3 năm 2003 ông L có chuyển nhượng cho ông D1 mảnh đất liền kề ông Điểu L1 (hay còn gọi: Chạt Lây), số sổ đỏ 0069676 cấp ngày 26/5/1999 với giá 35.000.000 đồng, "*số tiền này ông L đã nhận đủ*". Vì lý do khi thỏa thuận mua bán đất thì sổ đỏ đang thế chấp tại ngân hàng nên không biết diện tích chính xác, chỉ xác định diện tích chuyển nhượng tính từ mặt đường trở xuống suối khoảng 1,5ha với giá 35.000.000 đồng. Sau đó một thời gian ông L thông báo phần đất chuyển nhượng cho ông D1 dư 0,2ha so với sổ nên ông L yêu cầu ông D1 trả thêm tiền cho 0,2ha dư với số tiền 6.000.000 đồng, ông D1 trả trước ông L 02 triệu và thỏa thuận số tiền 04 triệu còn lại ông D1 sẽ trả dứt điểm khi đã tách sổ được cho ông D1 (BL 62-63). Cũng trong ngày 17/8/2004, tại nhà ông L: ông S1, ông L bà H, ông D1 có sự làm chứng của ông Điểu S1 đã lập biên nhận với nội dung: "*Tôi Vương Ngọc Bửu S cùng tiến hành ký tên và giao nhận số tiền còn nợ lại anh L là 4.000.000 đồng (bốn triệu đồng). Như vậy, tổng số tiền cho mảnh đất này theo sổ là 0,927ha và phần dưới là bưng bằng tổng số tiền là 41.000.000 đồng (bốn mươi mốt triệu đồng*)" (BL 63). Sau khi nhận đất, năm 2004 ông D1, ông S đã chặt bỏ số cây Điều có trên đất, ông S tiến hành trồng cây Cao su và xây nhà ở trên đất. Vào ngày 01/11/2005, ông D1, ông S lập Giấy sang nhượng đất có nội dung: "*Tôi tên Vương Ngọc Thanh D1, sinh năm 1972…. Nguyên tôi có phần đất lộ dưới đường thôn F (nhà văn hóa thôn) của anh Võ Văn L đứng tên trong quyền sở hữu đất số LT.85/QSDĐ với diện tích lô phía dưới đường nầy là 0,7 hécta (7sào) và 08 sào bưng trũng ngập nước, tôi đã mua lại của anh Võ Văn L vào tháng 3 năm 2003. Nay tôi thấy anh Vương Ngọc Bửu S là anh ruột tôi, sinh năm 1968, có gia đình vợ và 01 con không có đất đai cất nhà cửa trồng trọt nuôi con, nên tôi bằng lòng giao hẳn phần đất lô dưới đường nầy với diện tích chung là 1 hecta 500 (gồm 8 sào bưng và 7 sào đất) cho anh tôi trồng trọt nuôi sống gia đình. Kể từ nay anh sẽ là sở hữu chủ miếng đất nầy*." (BL 11). Những tình tiết, sự kiện trên được các bên thừa nhận nên được coi là những tình tiết không phải chứng minh theo quy định tại Điều 92 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

[3] Xét yêu cầu khởi kiện của ông S, yêu cầu độc lập của ông Thanh D1 và kháng cáo của ông L:

[4] Nguyên đơn ông S, người đại diện theo ủy quyền của ông S và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Thanh D1 cho rằng: lúc đầu hai bên thỏa thuận giá chuyển nhượng là 38.000.000đồng nên vào ngày 16/3/2003, ông D1, ông S và ông L có lập "Biên nhận tiền mua bán đất" với nội dung ông D1 đặt cọc cho ông L số tiền 1.000.000 đồng. Sau đó, do ông L đồng ý nếu ông D1 có tiền trả một lần thì ông L giảm xuống còn 35.000.000 đồng nên cũng trong tháng 3/2003, không nhớ ngày ông D1 đã mang đủ tiền trả cho ông L tại nhà ông Điểu S1 nên hai bên mới lập Giấy chuyển nhượng đất không đề ngày nhưng có ghi là tháng 3 năm 2003 (BL 05). Ngay khi ông D1 thanh toán tiền thì ông L bà H cũng giao đất cho ông D1. Sau khi viết giấy này một thời gian, ông L nói diện tích thực tế nhiều hơn số 1,5ha (khoảng 0,2ha) nên yêu cầu ông D1 phải trả thêm 6.000.000 đồng cho 0,2ha dư. Ông D1 đồng ý nên vào ngày 17/8/2004 ông D1 đã trả trước cho ông lăng 2.000.000đồng, sau đó ông S1 cũng trả nốt cho vợ chồng ông lăng 4.000.000 đồng (lý do ông S1 trả nốt là vì lúc này ông D1 đã cho ông S1 sử dụng đất, ông S1 đã thông báo cho ông L, được ông L nhất trí sau này làm thủ tục sang thẳng tên cho ông S1). Vì là anh em ruột nên mặc dù ông D1 đã tặng cho ông S1 từ năm 2004 nhưng để hợp thức hóa việc sử dụng đất của ông S1 thì vào ngày 01/11/2005, ông D1 và ông S1 thống nhất làm giấy tay với nội dung ông D1 chuyển nhượng đất cho ông S1. Do các bên đã thỏa thuận trong giấy sang nhượng: "*sau này có dịp làm sổ lại thì sẽ làm thủ tục tách sổ riêng cho mỗi người vì thời gian đổi sổ mới cũng gần tới đợt cho thuận tiện*" nên vào năm 2021, khi có chủ trương của địa phương về việc đo đạc cấp đổi sổ đồng loạt cho các hộ dân, lúc này ông S1 cũng đang là người giữ bản gốc GCNQSDĐ (các bên thường gọi là sổ đất) mà ông L bà H được cấp năm 1999 nên ông S1 liên hệ với ông L để phối hợp làm thủ tục đổi sổ đồng thời ông S1 trực tiếp liên hệ với cơ quan có thẩm quyền rồi cùng ông L làm thủ tục cấp đổi sổ. Kết quả, vào ngày 07/5/2021, hộ ông Võ Văn L - bà Thị H được UBND huyện P, tỉnh Bình Phước cấp đổi thành Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DA 621152, số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH 02300/CQ -LP/UB với diện tích 18.908,6m^2 thuộc thửa đất số 73, tờ bản đồ số 51, đất tọa lạc tại Thôn F, xã L, huyện P, tỉnh Bình Phước. Tuy nhiên, sau khi các bên đã ký kết Hợp đồng chuyển nhượng theo quy định của pháp luật (để sang tên cho ông S1) thì phát sinh việc các con ông L nay đã lớn, phải ký trong hợp đồng, lúc này ông L mới cho rằng các con ông yêu cầu phải trả thêm tiền mới đồng ý ký dẫn đến việc các bên không làm thủ tục sang tên được. Nay, ông S1, ông D1 cho rằng các ông đã thanh toán đủ tiền chuyển nhượng, đã nhận đất sử dụng từ năm 2003 nhưng ông L bà H không thực hiện làm thủ tục sang tên cho ông S1 theo đúng thỏa thuận là vi phạm nghĩa vụ. Vì

vậy, ông S1 khởi kiện yêu cầu Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng giữa ông S1 và ông D1 lập ngày 01/11/2005, công nhận ông được quyền sử dụng diện tích đất 18.908,6m^2 được cấp trong GCN của ông L bà H; ông D1 yêu cầu Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng giữa ông và ông L lập tháng 3/2003 (không ghi ngày).

[5] Bị đơn ông L và người đại diện theo ủy quyền xác nhận quá trình hai bên tiến hành thỏa thuận việc chuyển nhượng; việc vợ chồng ông L đã nhận số tiền 41.000.000 đồng; việc bàn giao đất, thời điểm giao đất cho ông D1; việc ông D1, ông S1 sử dụng đất và việc lập các giấy tờ, biên nhận, hợp đồng thỏa thuận với các nội dung như đã thể hiện cũng như trình bày của ông S1, ông D1 tại đoạn [2], đoạn [4] là đúng. Tuy nhiên, tại Tòa ông L cho rằng giá đất hai bên thỏa thuận là 99.000.000 đồng chứ không phải 35.000.000 đồng (không tính 6.000.000đồng trị giá của 0,2ha tăng thêm sau này), do ông D1 chưa trả hết 58.000.000 đồng còn lại nên gia đình ông không đồng ý ký hợp đồng để sang tên và không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông S1 cũng như yêu cầu của ông D1. Để chứng minh cho lời trình bày của mình ông L xuất trình chứng cứ là bản "Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất" lập ngày 17/8/2004 có nội dung giá chuyển nhượng là 99.000.000 đồng, trong hợp đồng này ghi ông D1 còn nợ lại ông L 58.000.000 đồng hẹn đến ngày 25/4/2005 sẽ trả đủ và tại phiên tòa phúc thẩm ngày 24/9/2025, ông H3 (người đại diện theo ủy quyền của ông L) cho rằng theo ông H3 khảo sát thì vào năm 2003 giá đất tại khu vực khoảng 40 triệu/ha trong khi giấy sang nhượng chỉ ghi giá 35.000.000 đồng cho hơn 1,5ha là không đúng.

[6] Xét tính hợp pháp của các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được thể hiện tại "Giấy chuyển nhượng đất ngày …tháng 3 năm 2003", giữa ông L - ông D1 và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng được thể hiện tại "Giấy chuyển nhượng đất" lập ngày 01/11/2005 giữa ông D1 và ông S1:

[7] Về hình thức của hợp đồng: các hợp đồng này đều được các bên lập giấy tay và chỉ có Trưởng thôn xác nhận mà không được lập thành văn bản có công chứng, chứng thực theo quy định của pháp luật là vi phạm quy định tại các điều 31, 75 Luật đất đai năm 1993 (đối với hợp đồng giữa ông L và ông D1); Điều 689, Điều 693 của Bộ luật dân sự năm 2005, Điều 127 Luật đất đai năm 2003 (đối với hợp đồng chuyển nhượng giữa ông D1 và ông S1).

[8] Về nội dung của các hợp đồng trên: việc các bên chuyển nhượng đất cho nhau là đều trên tinh thần tự nguyện, không ai bị ép buộc, lừa dối, tại thời điểm ông L chuyển nhượng cho ông D1 thì đất đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên ông L bà H có quyền chuyển nhượng. Mặc dù, tại thời điểm ông D1 chuyển nhượng lại cho ông S1, ông D1 chưa được cấp giấy chứng

nhận quyền sử dụng đất. Tuy nhiên, tại phiên tòa các bên đều thừa nhận, năm 2003 ngay khi ông L và ông D1 lập giấy chuyển nhượng đất thì ông L đã bàn giao đất cho ông D1 và từ năm 2004, ông D1 đã cho ông S1 được chặt bỏ cây Điều mà ông L bà H trồng trên đất để trồng cây Cao su thay thế, xây nhà ở, canh tác và sử dụng đất ổn định đến nay.

[9] Để đánh giá về nội dung của hợp đồng chuyển nhượng giữa các bên, Hội đồng xét xử cần đánh giá về lý do dẫn đến việc ông L bà H không làm thủ tục sang tên cho ông S1 được và tính hiệu lực của bản hợp đồng lập lúc 17 giờ 30 phút ngày 17/8/2004. Về vấn đề này, bị đơn ông L cho rằng do giá đất thỏa thuận ban đầu là 99.000.000 đồng chứ không phải 35.000.000 đồng, ông D1 đã thanh toán 35.000.000 đồng (không tính giá của 0,2ha tăng thêm) nhưng còn nợ 58.000.000 đồng chưa thanh toán; ông D1 ông S1 đã hứa miệng sẽ trả cho số tiền 2.000.000.000 đồng giá trị đất tăng tương ứng với 58.000.000 đồng còn nợ nhưng sau đó không trả nên các con ông L không ký vào hợp đồng chuyển nhượng. Hội đồng xét xử xét thấy, lời trình bày và chứng cứ mà ông L xuất trình là mâu thuẫn, cụ thể:

[10] Thứ nhất, về lý do giá chuyển nhượng 99.000.000 đồng nhưng chỉ ghi 35.000.000 đồng trong giấy sang nhượng lập tháng 3 năm 2003: tại Tòa án cấp sơ thẩm, ông L cho rằng ghi như vậy là để tránh cho việc phải chịu đóng nhiều tiền thuế nhưng tại phiên tòa phúc thẩm ông L lại bổ sung thêm lý do ghi như vậy là để tránh phải chi nhiều phần trăm cho ông Điểu S1 - là thể hiện trình bày không thống nhất, trong khi ông D1, ông Điểu S1 không thừa nhận việc ông Điểu S1 được chi phần trăm hay hưởng lợi gì từ việc chuyển nhượng này mà chỉ là người làm chứng với vai trò Trưởng thôn. Bên cạnh đó, Hội đồng xét xử thấy rằng giấy chuyển nhượng của các bên chỉ là giấy tờ mua bán tay không liên quan đến việc đóng thuế, ông Điểu S1 cũng không phải là người môi giới cho các bên giao dịch chuyển nhượng đất và ngoài lời trình bày thì ông L không có chứng cứ chứng minh việc ghi giá thấp lại để giảm thuế cũng như để tránh việc chi phần trăm cho ông Điểu S1. Do đó, trình bày của ông L về phần này là thiếu căn cứ.

[11] Thứ hai, tại phiên tòa ông L luôn khẳng định giá chuyển nhượng 99.000.000 đồng là không tính 6.000.000 đồng cho 0,2ha tăng thêm và cho rằng ông D1 còn nợ 58.000.000 đồng là mâu thuẫn. Bởi, nếu 99.000.000 đồng trừ 35.000.000 đồng đã trả thì số tiền còn nợ phải là 64.000.000 đồng mới đúng. Và, mâu thuẫn với chính nội dung: "*7 sào và tiếp theo là 8 sào cho tới Suối và cộng thêm 2 sào phát sinh dư thêm với giá là 99.000.000 đồng....ông D1 đã đưa 3 lần tổng cộng số tiền là 41 triệu...còn nợ lại ông L 58 triệu*" thể hiện tại bản hợp đồng lập lúc 17 giờ 30 phút mà chính ông L cung cấp (BL 58).

[12] Thứ ba, tại bản hợp đồng lập lúc 17 giờ 30 phút phần ghi số tiền ông D1 đã trả, số tiền ông D1 còn nợ có dấu vết bị tẩy xóa, chỉnh sửa; phần ghi số tiền bằng số và phần ghi số tiền bằng chữ trong ngoặc đơn không phù hợp với nhau (tiền bằng số bị tẩy xóa thì ghi 41.000.000 đồng, bằng chữ thì ghi Bốn mươi lăm triệu; số 2.000.000 đồng (ghi bằng số bằng chữ), số 41.000.000 đồng hay số 58.000.000 đồng cũng bị tẩy xóa ghi đè từ con số, chữ khác); phần chữ có nội dung "*Hẹn ngày 25/4/2005 trả đủ*" cũng có dấu hiệu được ghi thêm.

[13] Thứ tư, trong khi tất cả các hợp đồng, biên nhận khác với nội dung thể hiện giá chuyển nhượng 35.000.000 đồng cộng 6.000.000 đồng tiền đất tăng thêm đều được ông D1, ông S1 và ông L bà H lập tại nhà của Trưởng thôn ông Điểu S1 và tại nhà ông L bà H có sự chứng kiến, xác nhận của các bên và người làm chứng của Trưởng thôn ông Điểu S1 thì bản hợp đồng lập lúc 17 giờ 30 phút ngày 17/8/2004 mà ông L cung cấp lại là bản duy nhất, do chính ông L lập, giữ, không có xác nhận của người làm chứng và không được ông D1 thừa nhận.

[14] Tòa án cấp sơ thẩm đã tiến hành cho các bên đối chất về mâu thuẫn liên quan đến bản hợp đồng mà ông L cung cấp trên, tại phiên tòa phúc thẩm Hội đồng xét xử tiếp tục cho các bên đối chất nhưng ông L cũng không chứng minh được tính khách quan của những mâu thuẫn thể hiện trong bản hợp đồng này như vừa phân tích. Bên cạnh đó, nếu ông L cho rằng ông D1 chưa trả đủ tiền nhưng lại bàn giao đất cho ông D1 sử dụng từ năm 2003 và để ông D1, ông S1 thay đổi cây trồng, đầu tư, xây dựng nhà sinh sống trên đất mà không có ý kiến phản đối gì trong suốt thời gian dài; tiếp đó vào năm 2021 khi có chủ trương đổi sổ đồng loạt tại địa phương lại đồng ý cùng ông S1 đi làm thủ tục đổi sổ, tách thửa, thậm chí ông L bà H đã đồng ý ký vào bản hợp đồng chuyển nhượng cho ông S1. Chỉ khi phát sinh việc trong hợp đồng cần có chữ ký của những thành viên trong hộ gia đình là 02 người con của ông L bà H thì ông L mới cho rằng do ông D1 chưa trả hết tiền chuyển nhượng nên các con ông không đồng ý ký. Dù vậy, trong khi suốt quá trình tố tụng chị H1, anh H2 (là những người con của ông L bà H) cũng không có Đơn yêu cầu độc lập để tranh chấp về nội dung này cũng là mâu thuẫn. Ngoài ra, chính ông Điểu S1 với tư cách Trưởng thôn (cũng là anh ruột của bà Thị H và là anh vợ của ông L) là người làm chứng lại kiên quyết khẳng định ông không có mâu thuẫn gì với các bên đương sự, việc các bên thỏa thuận giá chuyển nhượng là 35.000.000 đồng, sau đó thống nhất ông D1 phải trả thêm 06 triệu đồng do diện tích tăng thêm cũng như việc ông là người chứng kiến việc giao nhận số tiền 41.000.000 đồng giữa các bên là sự thật. Điều này chứng minh giá chuyển nhượng cho toàn bộ diện tích 18.908,6m^2 là 35.000.000 đồng cộng 6.000.000 đồng cho 02 sào tăng thêm, tổng cộng 41.000.000 đồng là sự thật. Thêm nữa, tại phiên tòa chính ông L cũng thừa nhận ông S1 là người giữ bản gốc

GCNQSDĐ ông L bà H được cấp lần đầu năm 1999, ông S1 cũng là người liên hệ với ông L để cùng phối hợp làm thủ tục đổi sổ mới cho ông L bà H; ông S1 cũng là người giữ bản gốc GCNQSDĐ mới sau khi ông L bà H được cấp đổi năm 2021 đối với diện tích đất mà các bên thỏa thuận chuyển nhượng cho nhau. Điều này chứng tỏ việc thanh toán, bàn giao đất các bên đã được thực hiện xong và việc ông D1 chuyển quyền sử dụng đất lại cho ông S1 đã được ông S1 thông báo và được ông L bà H đồng ý. Như vậy, từ những phân tích trên thấy rằng không có căn cứ để khẳng định những nội dung thể hiện tại bản hợp đồng lập lúc 17 giờ 30 phút ngày 17/8/2004 đã được ông D1 và ông L thống nhất thỏa thuận.

[15] Xét về yêu cầu trưng cầu giám định chữ ký, chữ viết họ tên ông D1 tại bản hợp đồng lập lúc 17 giờ 30 phút ngày 17/8/2004 do ông L cung cấp: tại Tòa án cấp sơ thẩm ông D1 là người đã yêu cầu Tòa trưng cầu giám định đối với chữ ký và chữ viết họ tên của ông trong bản hợp đồng này. Vào ngày 23/10/2023, Tòa án cấp sơ thẩm đã ban hành Quyết định Trưng cầu giám định số 08/2023/QĐ-TCGĐ để trưng cầu Phòng K1 Công an tỉnh B (cũ) giám định. Ngày 25/10/2023, Phòng K1 Công an tỉnh B đã có văn bản số 189/PC09 có nội dung từ chối giám định do chưa đủ mẫu để giám định. Sau khi có văn bản này tại các Biên bản lấy lời khai ngày 15/11/2023 cả ông D1 và ông L đều trình bày ý kiến không yêu cầu Tòa tiếp tục trưng cầu giám định. Nhưng, tại phiên tòa phúc thẩm, ông L lại yêu cầu Tòa trưng cầu giám định. Hội đồng xét xử thấy rằng, việc giám định cần có thêm chữ ký, chữ viết mà ông D1 thực hiện trước, trong và sau thời điểm các bên lập hợp đồng ngày 17/8/2004 để làm mẫu so sánh, nhưng ông D1 đã khẳng định ngoài những văn bản mà Tòa án cấp sơ thẩm đã làm mẫu trưng cầu thì ông không có tài liệu, chứng cứ khác để làm mẫu so sánh. Vì vậy, Hội đồng xét xử thấy rằng có trưng cầu thì việc giám định cũng không thể thực hiện được. Và trên hết, Hội đồng xét xử còn thấy rằng trường hợp có căn cứ xác định chữ ký và chữ viết họ tên của ông D1 trong bản hợp đồng chuyển nhượng này đúng là chữ ký, chữ viết của ông D1 thì cũng không đủ căn cứ khẳng định giá hợp đồng chuyển nhượng là 99.000.000 đồng, hiện ông D1 còn chưa thanh toán 58.000.000 đồng như ông L và người đại diện theo ủy quyền của ông trình bày do hợp đồng này có rất nhiều mâu thuẫn như đã phân tích ở các phần trên. Do đó, việc trưng cầu giám định trong trường hợp này chỉ làm tốn chi phí của đương sự và kéo dài thời gian giải quyết vụ án không cần thiết, Hội đồng xét xử không chấp nhận đề nghị trưng cầu giám định của ông L.

[16] Từ những phân tích trên, có căn cứ khẳng định trình bày của ông S1, ông D1 là có căn cứ; việc phía bị đơn cho rằng giá chuyển nhượng đất là 99.000.000 đồng và ông D1 còn nợ 58.000.000 đồng là không có căn cứ. Đồng thời, xét mặt dù các hợp đồng chuyển nhượng giữa ông L và ông D1, giữa ông

D1 và ông S1 không đúng pháp luật về mặt hình thức nhưng nội dung của hợp đồng là không trái quy định của pháp luật, các bên đã thực hiện việc thanh toán 100% giá trị hợp đồng, đã bàn giao tài sản, bên nhận chuyển nhượng đã sử dụng trong thời gian dài. Vì thế, yêu cầu khởi kiện, yêu cầu độc lập của ông S1, ông D1 được chấp nhận. Để đảm bảo quyền và lợi ích hợp pháp của các bên cần áp dụng quy định tại mục 2 phần II của Nghị quyết 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao hướng dẫn áp dụng pháp luật trong việc giải quyết vụ án dân sự, hôn nhân gia đình chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông S1 và yêu cầu độc lập của ông D1.

[17] Tòa án cấp sơ thẩm công nhận hiệu lực của hợp đồng chuyển nhượng giữa ông L và ông D1, giữa ông D1 và ông S1 và công nhận cho ông S1 được quyền sử dụng diện tích đất 18.908,6m^2 tranh chấp là phù hợp. Tuy nhiên, về phần tuyên nghĩa vụ liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền làm thủ tục đăng ký kê khai cấp quyền sử dụng đất hoặc điều chỉnh biến động tại trang 3, trang 4 của Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho ông L, bà H sang tên cho ông S1 thì không chỉ ông S1 mà ông L, bà H cũng phải có quyền và nghĩa vụ thực hiện việc này. Nhưng, Tòa án cấp sơ thẩm chỉ tuyên ông S1 có quyền và nghĩa vụ liên hệ là chưa đầy đủ. Bên cạnh đó, Hội đồng xét xử cũng thấy rằng những nội dung tại phần Quyết định của Bản án sơ thẩm Tòa án cấp sơ thẩm xắp xếp chưa khoa học nên cần điều chỉnh lại cách tuyên cho đầy đủ, logic. Như vậy, kháng cáo của ông L không được chấp nhận.

[18] Đối với việc ông S1, ông D1 cho rằng thực chất ông D1 tặng cho ông S1 diện tích đất trên nhưng hai bên làm thành giấy chuyển nhượng: xét hai đương sự này không tranh chấp với nhau về giao dịch mà các bên đã thực hiện và đồng ý việc ông D1 chuyển giao quyền sử dụng đất cho ông S1 nên Hội đồng xét xử không xem xét, giải quyết về giao dịch thực chất này của ông D1, ông S1.

[19] Về tài sản trên đất các đương sự không tranh chấp, không yêu cầu Tòa án xem xét giải quyết nên Hội đồng xét xử không xem xét. Về việc nguyên đơn rút một phần yêu cầu khởi kiện, Tòa án cấp sơ thẩm đã đình chỉ giải quyết là có căn cứ cần giữ nguyên bản án sơ thẩm về phần này.

[20] Về chi phí tố tụng và án phí dân sự sơ thẩm: giữ nguyên quyết định của bản án sơ thẩm.

[21] Án phí dân sự phúc thẩm: do kháng cáo của ông L không được chấp nhận nên ông L phải chịu theo quy định của pháp luật.

[22] Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát tại phiên tòa có căn cứ nên 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;

Không chấp nhận kháng cáo của bị đơn ông Võ Văn L;

Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 16/2025/DS-ST ngày 13/5/2025 của Tòa án nhân dân huyện Phú Riềng, tỉnh Bình Phước, nay là Tòa án nhân dân khu vực 11 - Đồng Nai (kèm theo Quyết định sửa đổi, bổ sung Bản án số 02/2025/QĐ-SCBSBA ngày 05/9/2025 của Tòa án nhân dân khu vực 11 - Đồng Nai).

Căn cứ khoản 3 Điều 26; các điều 31, 75 Luật đất đai năm 1993; các điều 705, 707, 708, 711 Bộ luật dân sự năm 1995; Điều 127 Luật đất đai năm 2003; các điều 689, 693, 697; 698; 699 và 702 của Bộ luật dân sự năm 2005; các Điều 167; 188 và 179 Luật đất đai năm 2013; các điều 26, 27, 29 Nghị quyết số 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:

Đình chỉ giải quyết vụ án đối với các yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Vương Ngọc Bửu S do ông S rút yêu cầu khởi kiện về việc: yêu cầu Tòa công nhận hợp đồng sang nhượng giữa ông Bửu S với ông L đối với diện tích đất 17.000m² mà ông S nhận sang nhượng của ông D1 (có sự đồng ý của ông L); kiến nghị cơ quan có thẩm quyền thu hồi giấy chuyển nhượng quyền sử dụng đất cấp cho hộ ông Võ Văn L (giấy chuyển nhượng quyền sử dụng đất đo chính quy); công nhận phần diện tích đất mà ông S khai hoang, mở rộng và sử dụng ổn định khoảng 2.000m² là tài sản thuộc quyền quản lý của ông S; kiến nghị cơ quan có thẩm quyền cấp giấy chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông S đối với phần diện tích đất này.

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là ông Vương Ngọc Bửu S và yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Vương Ngọc Thanh D1;

Công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Vương Ngọc Thanh D1 và ông Võ Văn L theo *"Giấy chuyển nhượng đất ngày.....tháng 3 năm 2003*" là có hiệu lực;

Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Vương Ngọc Bửu S và ông Vương Ngọc Thanh D1 theo *"Giấy chuyển nhượng đất ngày 01/11/2005"* là có hiệu lực;

Công nhận diện tích đất 18.908,6m^2 tọa lạc tại thôn F, xã L, huyện P, tỉnh Bình Phước (nay là thôn F, xã L, tỉnh Đồng Nai) thuộc thửa đất số 73, tờ bản đồ số 51 đã được Ủy ban nhân dân huyện P, tỉnh Bình Phước (cũ) cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DA 621152, số vào sổ cấp giấy chứng nhận: CH

02300/CQ -LP/UB cấp cho hộ ông Võ Văn L và bà Thị H vào ngày 07 tháng 5 năm 2021 là thuộc quyền sử dụng đất hợp pháp của ông Vương Ngọc Bửu S.

Ông Vương Ngọc Bửu S được quyền sử dụng thửa đất trên, đất có tứ cận: Phía Đông giáp đất ông M; phía Tây giáp đất ông Điểu L1; phía Nam giáp đất ông K và suối; phía Bắc giáp đường nhựa.

Ông Vương Ngọc Bửu S, ông Võ Văn L, bà Thị H có quyền và nghĩa vụ liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền để được đăng ký, kê khai, sang tên người sử dụng trên Giấy chứng nhận quyền dụng đất, quyền sở hữu nhà và tài sản gắn liền với đất theo quy định của pháp luật đối với diện tích đất cho ông Vương Ngọc Bửu S, theo quyết định tại Bản án này.

Kiến nghị UBND xã L, tỉnh Đồng Nai thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DA 621152; vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH 02300/CQ -LP/UB do Ủy ban nhân dân huyện P, tỉnh Bình Phước (cũ) cấp ngày 07 tháng 5 năm 2021 cấp cho ông Võ Văn L và bà Thị H để điều chỉnh sang tên cho ông Vương Ngọc Bửu S đối với diện tích 18.908,6m^2 thuộc thửa đất số 73, tờ bản đồ số 51 đã cấp trong giấy chứng nhận này.

Chi phí tố tụng: nguyên đơn ông Vương Ngọc Bửu S tự nguyện chịu, không yêu cầu xem xét nên Hội đồng xét xử không xem xét.

Án phí dân sự sơ thẩm: bị đơn ông Võ Văn L phải chịu 600.000 (sáu trăm nghìn) đồng; nguyên đơn ông Vương Ngọc Bửu S và người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập ông Vương Ngọc Thanh D1 không phải chịu.

Phòng Thi hành án dân sự khu vực 11 – Đồng Nai hoàn trả cho nguyên đơn ông Vương Ngọc Bửu S số tiền 900.000 (chín trăm nghìn) đồng tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu tiền số 0011433 ngày 27/9/2024 và số tiền 2.800.000 (Hai triệu tám trăm nghìn) đồng đã nộp theo biên lai thu tiền số 0015946 ngày 25/11/2022 và hoàn trả cho người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập ông Vương Ngọc Thanh D1 số tiền 300.000 (Ba trăm nghìn) đồng tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu tiền số 0011626 ngày 24/12/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Phú Riềng, tỉnh Bình Phước (nay là Phòng Thi hành án dân sự khu vực 11 – Đồng Nai).

Án phí dân sự phúc thẩm: Ông Võ Văn L phải chịu 300.000 (Ba trăm nghìn) đồng được trừ vào số tiền 300.000 (Ba trăm nghìn) đồng tạm ứng đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí lệ phí Tòa án số 0011899 ngày 25/6/2025 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Phú Riềng, tỉnh Bình Phước (nay là Phòng Thi hành án dân sự khu vực 11 – Đồng Nai).

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

Nơi nhận:
- VKSND tỉnh Đồng Nai;

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM

- Cục THADS tỉnh Đồng Nai;
- TAND khu vực 11 - Đồng Nai;
- Các đương sự;
- Lưu: HSVA, Tổ HCTP, Tòa DS.

THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

Đinh Thị Quý Chi