

**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: **567/2026/DS-PT**

Ngày: 04 -8-2026

*V/v “Tranh chấp quyền sử dụng đất;  
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:* Ông Trần Phương Đông

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:** Bà Lê Hồng Thư - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 07/7, 28/7 và ngày 04/8/2026, tại trụ sở Tòa án nhân dân Thành phố Đồng Nai xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 250/2026/TLPT – DS ngày 20/4/2026 về việc: “*Tranh chấp quyền sử dụng đất; Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 199/2025/DS-ST ngày 26/12/2025 của Tòa án nhân dân khu vực 02 – Đồng Nai bị kháng nghị.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 431/2026/QĐ-PT ngày 04/6/2026 giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Ông Lê Văn P, sinh năm 1962, địa chỉ: Ấp B, xã L, Thành phố Đồng Nai – có mặt.

- *Bị đơn:* Ông Nguyễn H, sinh năm 1970, địa chỉ: Ấp B, xã L, Thành phố Đồng Nai – có mặt.

*Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn ông Nguyễn H:* ông Nguyễn Thanh T, sinh năm 1979, địa chỉ: 1 B, Khu phố B, phường T, Thành phố Đồng Nai. – có mặt.

**- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:**

1. Ông Lê Anh H1, sinh năm 1984, địa chỉ: Ấp B, xã L, Thành phố Đồng Nai – vắng mặt.

2. Bà Lê Thị Đan H2, sinh năm 1988, địa chỉ: Ấp B, xã L, Thành phố Đồng Nai – có mặt.

3. Ông Lê Ngọc S, sinh năm 1993, địa chỉ: Ấp B, xã L, Thành phố Đồng Nai – vắng mặt.

*Người đại diện theo ủy quyền của ông H1, bà H2, ông S:* Ông Lê Văn P, sinh năm 1962, địa chỉ: Ấp B, xã L, Thành phố Đồng Nai – có mặt.

4. Bà Nguyễn Thị Thu S1, sinh năm 1980, địa chỉ: Ấp B, xã L, Thành phố Đồng Nai – có mặt.

5. Cháu Nguyễn Khánh D, sinh năm 2008, địa chỉ: Ấp B, xã L, Thành phố Đồng Nai – vắng mặt.

6. Cháu Nguyễn Khánh Đ, sinh năm 2011, địa chỉ: Ấp B, xã L, Thành phố Đồng Nai – vắng mặt.

*Người đại diện theo pháp luật của Cháu D và Cháu Đ:* Ông Nguyễn H, sinh năm 1970 và bà Nguyễn Thị Thu S1, sinh năm 1980, địa chỉ: Ấp B, xã L, Thành phố Đồng Nai – có mặt.

Do có kháng nghị của Viện Trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai (nay là Thành phố Đồng Nai) đối với toàn bộ nội dung Bản án dân sự sơ thẩm số 199/2025/DS-ST ngày 26 tháng 12 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực 2 - Đồng Nai.

### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

*\* Trong đơn khởi kiện và các lời khai tiếp theo trong quá trình giải quyết cũng như tại phiên tòa sơ thẩm, nguyên đơn đồng thời là đại diện của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lê Văn P trình bày:*

Ông và vợ là Nguyễn Thị Kim H3 là công nhân của Nông trường cao su T4 T1. Năm 1990, vợ chồng ông được Nông trường T cấp 01 lô đất ngang 20m, dài 50m thuộc thửa 135, trên đất có một căn nhà cấp 4 để ở. Ở bên hông lô đất của ông có 01 con đường để đi. Sau khi được nông trường T4 T1 đồng ý thì ông nhập con đường đi vào thửa đất của ông nên diện tích đất của ông tăng thêm chiều ngang thành 24,87m và hiện nay là 02 thửa đất 135 và 136 tờ bản đồ số 49 xã B cũ.

Chồng của bà Nguyễn Thị T2 là cha nuôi của em ruột ông (bên đạo Thiên chúa gọi là Cha đỡ đầu, cha linh hồn). Giữa ông với bà T2 chỉ là người cùng quê ngày xưa. Năm 1997, bà T2 ở xã C chuyển về dưới Bàu Cạn để sinh sống và không có chỗ ở nên vợ chồng ông có cho bà T2 diện tích đất 10m ngang dài hết đất để bà T2 ở, việc cho này không làm giấy tờ gì mà chỉ cho miệng, thời điểm đó ông chỉ cho ở nhờ, khi nào bà T2 có chỗ ở mới thì trả lại đất cho ông. Bà T2 có xây dựng ngôi nhà để ở trên đất. Sau khi ông H đi bộ đội về thì có ở chung với bà T2 trong ngôi nhà mà bà T2 xây dựng. Đến năm 2015 thì bà T2 chết. Ông Nguyễn H tiếp tục ở sử dụng nhà cho đến nay. Việc ông H trình bày là ông bán đất cho ông H hay bà T2 là hoàn toàn không đúng. Ông khẳng định ông không có viết giấy bán

đất cho ông H, chữ viết và chữ ký trong giấy sang nhượng đất này không phải là của ông. Ông chưa bao giờ bán cho ông Nguyễn H diện tích đất này.

Ông yêu cầu Tòa án nhân dân khu vực 2 - Đồng Nai xem xét, giải quyết như sau: Buộc gia đình ông Nguyễn H trả lại cho gia đình ông diện tích đất là 544,2m<sup>2</sup> là phần diện tích đất được giới hạn bởi các mốc (2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 1', 2', 3', 4', 2) theo Bản đồ hiện trạng số 4243/2023 ngày 16/8/2023, hiện gia đình ông Nguyễn H đang sử dụng. Ông không đồng ý toàn bộ yêu cầu phản tố của bị đơn, đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

Ông thống nhất với Bản đồ hiện trạng số 4243/2023 ngày 16/8/2023 do Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai - Chi nhánh L thực hiện và Chứng thư thẩm định giá số 3728/CT-ĐNI ngày 27/9/2023 của Công ty cổ phần T5.

*\* Tại bản tự khai và các lời khai tiếp theo tại tòa cũng như tại phiên tòa sơ thẩm, bị đơn ông Nguyễn H trình bày:*

Ông không có mối quan hệ gì với ông P, hiện nay ông P là hàng xóm của ông. Năm 1996, ông vào làm công nhân tại Nông trường cao su Thái Hiệp T1 trực thuộc Công ty T5. Để có chỗ an cư, lạc nghiệp thì mẹ ông là bà Nguyễn Thị T2 có nhận sang nhượng của bà Nguyễn Thị T3 (mẹ của ông Lê Văn P) diện tích đất ngang 12m, dài 50m, giá trị chuyển nhượng là 04 chỉ vàng, hai bên có lập giấy tay. Do bà T3 và bà T2 không biết chữ và không viết được nên ông và ông Lê Văn P cùng ký vào trong giấy tay này. Sau khi nhận chuyển nhượng của bà T3, gia đình ông có xây dựng nhà ở trên đất và sinh sống ổn định đến nay. Ông khẳng định phần đất này do ông P đã bán cho mẹ ông chứ không phải cho ở nhờ, chính ông P là người viết giấy tay bán cho mẹ ông nhưng do mẹ ông không biết chữ nên để ông ký vào giấy này. Hiện nay trên đất có ông và vợ tên là Nguyễn Thị Thu S1, sinh năm 1980, 02 người con là Nguyễn Khánh D, sinh năm 2008 và Nguyễn Khánh Đ, sinh năm 2011. Ông xác định diện tích đất này là của mẹ ông để lại cho ông sau khi mất, khi mẹ ông mất thì không làm thủ tục thừa kế gì vì lúc đó chỉ có ông ở cùng mẹ trên mảnh đất này nên ông tiếp tục quản lý, sử dụng.

Thời điểm hai bên chuyển nhượng thì hai bên chưa biết rõ thông tin về sổ tở, sổ thửa của thửa đất nên chỉ ghi trong giấy nhượng đất là nửa lô đất thổ cư mà không có thông tin cụ thể. Hiện gia đình ông vẫn chưa làm thủ tục xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất này được do đang vướng yêu cầu giải quyết tranh chấp đất đai từ ông Lê Văn P. Nay ông Lê Văn P chỉ cho gia đình ông ở nhờ và kiện ra Tòa án yêu cầu ông phải trả lại đất ông đang sở hữu và sử dụng cho ông Lê Văn P thì ông không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Ông phản tố, yêu cầu Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất quyền sử dụng đất lập ngày 13/12/1998 giữa ông Lê Văn P và ông Nguyễn H đối với diện tích đất 591,4m<sup>2</sup> là phần diện tích đất được giới hạn bởi các

mốc (1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 1) theo Bản đồ hiện trạng số 4243/2023 ngày 16/8/2023 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai - chi nhánh L.

Ông thống nhất với Bản đồ hiện trạng số 4243/2023 ngày 16/8/2023 do Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai - Chi nhánh L thực hiện và Chứng thư thẩm định giá số 3728/CT-ĐNI ngày 27/9/2023 của Công ty cổ phần T5.

*\* Tại phiên tòa sơ thẩm, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Thu S1 trình bày: Thống nhất ý kiến của bị đơn, không có yêu cầu gì khác.*

*\* Tại phiên tòa sơ thẩm, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lê Anh H1, ông Lê Ngọc S và bà Lê Thị Đan H2 trình bày: Thống nhất ý kiến của nguyên đơn, không có yêu cầu gì khác.*

*Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 199/2025/DS-ST ngày 26/12/2025 của Tòa án nhân dân khu vực 02 - Đồng Nai đã quyết định:*

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Lê Văn P.

Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn ông Nguyễn H.

Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thể hiện bằng giấy nhượng đất đề ngày 13/12/1998 (hoặc 18/12/1998) là vô hiệu.

Buộc ông Nguyễn H, bà Nguyễn Thị Thu S1 phải trả lại cho ông Lê Văn P, ông Lê Ngọc S, bà Lê Thị Đan H2 và ông Lê Anh H1 diện tích đất là 544,2m<sup>2</sup> thuộc thửa đất số 136 và một phần thửa 135 tờ bản đồ 49 xã B (nay là xã L, tỉnh Đồng Nai) được giới hạn bởi các mốc (2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 1', 2', 3', 4', 2) theo Bản đồ hiện trạng số 4243/2023 ngày 16/8/2023 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai - chi nhánh Long Thành.

Ghi nhận sự tự nguyện của nguyên đơn đồng thời là đại diện cho các người có quyền, nghĩa vụ liên quan ông S, ông H1, bà H2-ông Lê Văn P: Giao nhà ở gia đình và tài sản (gồm mái hiên trước, mái hiên sau, cổng, tường rào trước, tường rào bên hông, tường rào gạch phía sau) trên đất cho ông Lê Văn P, ông Lê Ngọc S, bà Lê Thị Đan H2, ông Lê Anh H1 quản lý, sử dụng. Ông Lê Văn P, ông Lê Ngọc S, bà Lê Thị Đan H2, ông Lê Anh H1 có trách nhiệm thanh toán giá trị cho Nguyễn H số tiền 334.172.900 đồng.

Buộc ông Nguyễn H, bà Nguyễn Thị Thu S1 phải tháo dỡ nhà vệ sinh bên ngoài, hồ nuôi lợn, hàng rào ngăn cách với nhà ông P và di dời toàn bộ các cây ăn trái trên đất.

(Toàn bộ tài sản được mô tả chi tiết trong chứng thư thẩm định giá số 3728/CT-ĐNI ngày 27/09/2023 của Công ty cổ phần T5).

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

Ngày 15/01/2026, Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai (nay là Thành phố Đồng Nai) ban hành Quyết định kháng nghị số 16/QĐ – VKS – DS đề

ngợi Tòa án cấp phúc thẩm huỷ toàn bộ Bản án dân sự sơ thẩm số 199/2025/DS-ST ngày 26/12/2025 của Tòa án nhân dân khu vực 02 - Đồng Nai và giao hồ sơ cho Tòa án nhân dân khu vực 2 - Đồng Nai thụ lý, giải quyết lại theo thủ tục chung.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện. Bị đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu phản tố.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Đồng Nai thay đổi nội dung kháng nghị, đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm sửa bản án số 199/2025/DS-ST ngày 26/12/2025 của Tòa án nhân dân khu vực 02 - Đồng Nai theo hướng chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn ông Nguyễn H. Công nhận giao dịch chuyển nhượng tại “Giấy nhường đất” ngày 13/12/1998 (hoặc ngày 18/12/1998) giữa ông Lê Văn P và ông Nguyễn H đối với diện tích 519,7m<sup>2</sup> thuộc thửa đất số 136, tờ bản đồ số 49.

Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Đồng Nai:

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

Về nội dung: Với những chứng cứ đã được thẩm tra tại phiên tòa đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 2 Điều 308, Điều 309 Bộ luật tố tụng dân sự chấp nhận một phần kháng nghị số 16/QĐ – VKS – DS ngày 15/01/2026 của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai (nay là Thành phố Đồng Nai) sửa toàn bộ Bản án dân sự sơ thẩm số 199/2025/DS-ST ngày 26/12/2025 của Tòa án nhân dân khu vực 02 - Đồng Nai theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Lê Văn P và chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn ông Nguyễn H đối với diện tích đất ông H đang quản lý, sử dụng theo sơ đồ đo vẽ hiện trạng.

### **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: Kháng nghị số 16/QĐ – VKS – DS ngày 15/01/2026 của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai (nay là Thành phố Đồng Nai) làm trong thời hạn luật định, có hình thức, nội dung và phạm vi kháng nghị phù hợp với quy định tại các Điều 278, 279, 280 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 nghị số 16/QĐ – VKS – DS ngày 15/01/2026 của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai (nay là Thành phố Đồng Nai), Hội đồng xét xử thấy rằng:

[2.1] *Về nguồn gốc đất tranh chấp:* Quá trình xác minh thu thập chứng cứ xác định là khoảng năm 1990 Nông trường cao su Thái Hiệp T1 (nay là Đội T) có tạm giao đất và xây dựng căn nhà cấp 04 số C23/2 tại thửa số 145, tờ bản đồ số 13, xã B (bản đồ cũ) với diện tích là 1.307 m<sup>2</sup>, tương ứng thửa số 135, 136, tờ bản đồ số 49, xã B, huyện L, tỉnh Đồng Nai cho bà Nguyễn Thị Kim H3, sinh năm 1963. Thời điểm này, bà H3 là công nhân cạo mủ của Nông trường Thái Hiệp T1. Ngày 06/10/2004, UBND tỉnh Đồng Nai ban hành Quyết định số 4714/QĐ-CT.UBT về việc thu hồi đất của Nông trường T (thuộc Công ty T5) tại xã B và xã T, huyện L giao cho Công ty T5 quản lý, trong đó có thửa đất số 145, tờ bản đồ số 13 (bản đồ cũ) với diện tích là 1.307m<sup>2</sup> tại xã B, huyện L, tỉnh Đồng Nai do bà Nguyễn Thị Kim H3 đứng tên sử dụng. Thực hiện Nghị định 61/CP ngày 05/07/1994 của Thủ tướng Chính phủ "V/v bán nhà ở thuộc sở hữu Nhà nước cho người đang thuê" và Công văn số 2709/UBT ngày 01/07/1999 của UBND tỉnh Đồng Nai "V/v chuyển giao quỹ nhà ở thuộc ngành cao su quản lý sang cho Công ty kinh doanh nhà Đồng Nai". Công ty T5 đã bàn giao quỹ nhà ở công nhân do Công ty C cho Công ty T5 quản lý và ký hợp đồng thuê nhà với các hộ trong đó có trường hợp căn nhà số C Đội 2, NTCS T, xã B, huyện L, tỉnh Đồng Nai do bà Nguyễn Thị Kim H3 sử dụng. Căn cứ nhu cầu mua nhà ở của bà H3, Công ty CP T5 đã phối hợp với Công ty TNHH Đ1 lập hồ sơ kỹ thuật thửa đất đối với căn nhà trên tại tờ 31 thửa 08 xã B, huyện L, tỉnh Đồng Nai với tổng diện tích 741,1m<sup>2</sup> (trong đó 37,4m<sup>2</sup> nằm trong quy hoạch, còn lại là 703,7m<sup>2</sup>). Sau khi hoàn tất hồ sơ bán nhà, Công ty trình Hội đồng bán nhà tỉnh Đồng Nai thẩm định đề trình UBND tỉnh phê duyệt. Ngày 27/12/2005, UBND tỉnh Đ ban hành Quyết định số 5862/QĐ-CT.UBND V/v phê duyệt giá bán nhà ở thuộc sở hữu Nhà nước cho người đang thuê là bà Nguyễn Thị Kim H3 với diện tích nhà sử dụng là 34,22m<sup>2</sup>, diện tích đất ở 300,00m<sup>2</sup>. Thực hiện theo Quyết định, Công ty CP T5 đã ký hợp đồng mua bán nhà ở cũ thuộc sở hữu Nhà nước số 3127/HĐ-KDN đối với căn nhà số C Đội 2, Nông trường cao su T, xã B, huyện L, tỉnh Đồng Nai với bà Nguyễn Thị Kim H3. Bà Kim H3 đã hoàn tất nghĩa vụ tài chính với nhà nước theo quy định. Trong quá trình sử dụng đất, bà H3 và ông P có cho bà Nguyễn Thị T2 xây nhà và ở trên đất vào năm 1997. Năm 2005, bà T2 mất, ông Nguyễn H (con bà T2) tiếp tục sử dụng nhà và đất đến nay. Phần đất hiện nay do ông Nguyễn H quản lý, sử dụng thuộc thửa 136 và một phần thửa 135, tờ bản đồ 49 xã B cũ được giới hạn bởi các mốc (2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 1', 2', 3', 4', 2) theo Bản đồ hiện trạng thửa đất số 4243/2023 ngày 16/08/2023 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai - Chi nhánh Long Thành có diện tích

544.2m<sup>2</sup>. Do đó, có căn cứ xác định tài sản tranh chấp diện tích là 544,2m<sup>2</sup> là phần diện tích đất được giới hạn bởi các mốc (2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 1', 2', 3', 4', 2) theo Bản đồ hiện trạng số 4243/2023 ngày 16/8/2023 có nguồn gốc là tài sản của bà Nguyễn Thị Kim H3 được Nhà nước bán hóa giá. Mặc dù đất hiện nay chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

[2.2] *Xét giấy nhượng đất do ông Nguyễn H cung cấp*: Ông Nguyễn H cung cấp 01 giấy nhượng đất đề ngày 13/12/1998 (hoặc 18/12/1998 do ông Nguyễn H không nhớ rõ) và xác định năm 1996, mẹ ông H là bà Nguyễn Thị T2 có nhận sang nhượng lại của bà Nguyễn Thị T3 (mẹ của ông Lê Văn P) diện tích đất ngang 12m, dài 50m, giá trị chuyển nhượng là 04 chỉ vàng, có lập giấy tay như đã cung cấp. Do bà T3 và bà T2 không biết chữ và không viết được nên ông và ông Lê Văn P cùng ký vào trong giấy tay này. Sau khi nhận chuyển nhượng của bà T3, gia đình ông có xây dựng nhà ở trên đất và sinh sống ổn định đến nay. Ông H xác định phần diện tích đất này ông P đã bán cho bà T2, chính ông P là người viết giấy tay bán cho bà T2 không biết chữ nên để ông H trực tiếp ký. Mặc dù ông P không thừa nhận chữ ký trên giấy nhượng đất nhưng không cung cấp được chữ ký cùng thời điểm giao dịch để giám định. Mặc khác, tại phiên tòa phúc thẩm, sau nhiều lần thẩm vấn và đối chất trực tiếp giữa các đương sự, nguyên đơn ông P thừa nhận: Thừa 135 và thửa 136 giáp ranh với nhau. Gia đình nguyên đơn không sử dụng thửa 136 và phía bị đơn đã trực tiếp xây dựng nhà ở trên thửa 136, ông P có xây tường rào làm ranh giới tách biệt giữa 2 thửa đất. Nguyên đơn ở ngay bên cạnh thửa 136 nhưng không có ý kiến phản đối gì về việc bị đơn xây nhà, hàng rào. Đồng thời, diện tích đất thuộc thửa đất 136 không nằm trong diện tích tại Quyết định số 5862/QĐ-CT.UBND về việc phê duyệt giá bán nhà ở thuộc sở hữu Nhà nước cho người đang thuê là bà Nguyễn Thị Kim H3. Tại phiên tòa nguyên đơn thừa nhận trước đây có đồng ý bán cho bị đơn diện tích đất tranh chấp nhưng cho rằng vì chưa thống nhất về tiền bạc nên nguyên đơn không đồng ý ký giấy tờ để bị đơn làm sổ. Do đó, có cơ sở xác định đất tranh chấp đủ điều kiện công nhận cho bị đơn được quyền sử dụng theo quy định của Luật đất đai. Theo tài liệu chứng cứ giấy nhượng đất ngày 13/12/1998 (hoặc 18/12/1998) thể hiện bị đơn đã mua của nguyên đơn với số tiền nhượng đất là 4 chỉ vàng và đã nhận đủ, bị đơn xây nhà trên đất, quản lý, sử dụng liên tục từ năm 1998 đến nay.

[3]. Đối với với Kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai (nay là Thành phố Đồng Nai) cho rằng thửa đất tranh chấp thuộc đất công, do nhà nước quản lý. Hội đồng xét xử thấy rằng:

Quá trình giải quyết vụ án cấp sơ thẩm có thu thập tài liệu chứng cứ liên quan đến 02 thửa đất tranh chấp thể hiện tại công văn số 05/CV-TA ngày 30/10/2025 gửi Công ty cổ phần T5 (viết tắt: CTCPKDN). Đến ngày 10/11/2025 CTCPKDN

có văn bản số 423/CV/KDN-QLN với nội dung: ... “Đối với thửa đất số 135, 136 tờ bản đồ 49 tại xã B (Nay là xã L) qua rà soát hồ sơ, **Công ty không có thông tin về nhà ở thuộc sở hữu nhà nước tại các thửa đất nêu trên...**”(bút lục 178). Đối với các giao dịch, tranh chấp giữa các cá nhân với nhau công ty không có ý kiến vì không thuộc phạm vi quyền và nghĩa vụ của Công ty.

Đồng thời, nội dung xác minh tại Tổng Công ty C1 liên quan đến 02 thửa đất tranh chấp thể hiện tại công văn số 618/CV-TA ngày 20/8/2025 gửi Tổng Công ty C1. Ngày 11/9/2025 Tổng công tC1 có văn bản số 727/CSĐN – PCTTBV phản hồi nội dung như sau: ..“Ngày 06/10/2004 UBND tỉnh Đ ban hành Quyết định số 4714/QĐ-CT.UBT về việc thu hồi đất Nông trường Thái Hiệp T1 thuộc công ty T5 giao cho Công ty cổ phần T5 quản lý tại xã B, xã T, huyện L, trong đó có thửa số 145, tờ bản đồ 13 (bản đồ cũ) với diện tích 1.307 m<sup>2</sup> tại xã B, huyện L, tỉnh Đồng Nai do bà Nguyễn Thị Kim H3 đứng tên sử dụng. **Tổng Công ty không còn quản lý các thửa đất nói trên từ khi bàn giao về địa phương**” (bút lục 175). Ngoài ra, ngày 04/12/2025 Toà án cấp sơ thẩm có biên bản xác minh trực tiếp tại UBND xã L, tỉnh Đồng Nai (nay là Thành phố Đồng Nai) căn cứ theo công văn số 826/CV-TA ngày 15/9/2025. Đại diện UBND xã L đã cung cấp thông tin cụ thể **diện tích 02 thửa đất đang chấp không nằm trong danh sách đất công xã quản lý (bút lục 201)** và để đánh giá vụ án được khách quan hơn, cấp phúc thẩm cũng đã tiến hành thu thập chứng cứ chưa đầy đủ, thu thập ý kiến cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất về việc đất có tranh chấp có đủ điều kiện cấp giấy cho hộ gia đình cá nhân hay không? Hay thuộc sở hữu toàn dân do nhà nước quản lý. Tại công văn số 2017 ngày 11/7/2026 Văn phòng đăng ký đất đai Thành phố Đồng Nai - Chi nhánh Long Thành cũng đã khẳng định qua rà soát cơ sở dữ liệu đang vận hành trên phân hệ quản lý đất đai thì 02 thửa đất 135, 136 tờ bản đồ 49 (nay thuộc tờ bản đồ 135) không có thông tin để cung cấp cho Toà án.

Từ những phân tích và nhận định như trên không có cơ sở để xác định thửa đất 136 đang tranh chấp có nguồn gốc thuộc đất Nhà nước, không thuộc sở hữu toàn dân do Nhà nước quản lý nên kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai (nay là Thành phố Đồng Nai) về phần này không có cơ sở nên không được Hội đồng xét xử chấp nhận.

[4]. Đối với nội dung kháng nghị cho rằng cấp sơ thẩm không đưa Công ty cổ phần T5 và 04 người con của bà T2 tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án. Xét thấy, Công ty cổ phần T5 là đơn vị được UBND tỉnh giao quản lý đất tranh chấp theo Quyết định số 4714/QĐ-CT.UBT ngày 06/10/2004 của UBND tỉnh Đồng Nai. Căn cứ vào Công văn số 423/CV – KDN – QLN ngày 10 tháng 11 năm 2025 của Công ty cổ phần T5 thể hiện: *“hiện nay không có thông tin về nhà ở thuộc sở hữu Nhà nước tại các thửa*

đất nêu trên. Do đó, Công ty không có cơ sở để xem xét, cho ý kiến đối với nội dung liên quan đến khu đất...” nên việc đưa Công ty cổ phần T5 tham gia tố tụng là không cần thiết.

Đối với bốn người con của bà T2 gồm Nguyễn Thị H4, Nguyễn H5, Nguyễn Thị H6, Nguyễn H7 (vì ông H khai thừa đất tranh chấp do mẹ ông là bà T2 mua của bà H8, khi bà T2 chết vào năm 2005 để lại cho ông quản lý, ông H là người quản lý, sử dụng đầu tư xây dựng các công trình trên đất từ năm 1997 đến nay, không cần thiết đưa hết hàng thừa kế thứ nhất của bà T2 tham gia tư cách người có quyền, nghĩa vụ liên quan. Nếu những người thuộc hàng thừa kế của bà T2 có tranh chấp các đương sự sẽ khởi kiện trong vụ án khác.

Với những chứng cứ và nhận định nêu trên, Tòa án cấp sơ thẩm đã chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn ông Nguyễn H là chưa phù hợp.

Do tại phiên tòa, đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Đồng Nai thay đổi một phần nội dung của Quyết định kháng nghị số 16/QĐ – VKS – DS ngày 15/01/2026 của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai (nay là Thành phố Đồng Nai) nên có căn cứ chấp nhận một phần đối với nội dung thay đổi đề nghị sửa bản án sơ thẩm số 199/2025/DS-ST ngày 26/12/2025 của Tòa án nhân dân khu vực 02 - Đồng Nai. Do vậy, cần sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 199/2025/DS-ST ngày 26/12/2025 của Tòa án nhân dân khu vực 02 - Đồng Nai.

[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 2 Điều 308, Điều 309 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Chấp nhận việc thay đổi kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Đồng Nai.

Sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 199/2025/DS-ST ngày 26/12/2025 của Tòa án nhân dân khu vực 02 - Đồng Nai:

Căn cứ khoản 3, khoản 9 Điều 26, 35, 39, 147, 227, 228 của Bộ luật tố tụng dân sự;

Áp dụng Điều 31 Luật đất đai năm 1993; Điều 166, 167, 203 Luật đất đai năm 2013; Nghị quyết số 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Lê Văn P về việc: Buộc ông Nguyễn H, bà Nguyễn Thị Thu S1 phải trả lại cho ông Lê Văn P, ông Lê Ngọc S, bà Lê Thị Đan H2 và ông Lê Anh H1 diện tích đất là 544,2m<sup>2</sup> thuộc thửa đất số 136 và một phần thửa 135 tờ bản đồ 49 xã B (nay là xã L, tỉnh Đồng Nai) được giới hạn bởi các mốc (2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 1', 2', 3', 4', 2) theo Bản đồ hiện trạng số 4243/2023 ngày 16/8/2023 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đ - Chi nhánh L.

2. Chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của bị đơn ông Nguyễn H.

Công nhận giao dịch chuyển nhượng tại “Giấy nhường đất” ngày 13/12/1998 (hoặc ngày 18/12/1998) giữa ông Lê Văn P và ông Nguyễn H đối với diện tích 519,7m<sup>2</sup> thuộc thửa đất số 136. Diện tích đo vẽ được giới các mốc 3,4,5,6,7,3 theo Bản đồ hiện trạng thửa đất số 4243/2023 ngày 16/8/2023 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đ - Chi nhánh L. (Trên đất có các tài sản được mô tả chi tiết trong chứng thư thẩm định giá số 3728/CT-ĐNI ngày 27/09/2023 của Công ty cổ phần T5).

3. Buộc ông Lê Văn P và những người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của bà Nguyễn Thị Kim H3 tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng diện tích đất 519,7m<sup>2</sup> thuộc thửa đất số 136 trên cơ sở các mốc giới đã được Bản đồ hiện trạng thửa đất số 4243/2023 ngày 16/8/2023 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đ - Chi nhánh L ghi nhận theo sự chỉ dẫn của ông Lê Văn P.

(Vị trí đất được xác định theo Bản đồ hiện trạng thửa đất số 4243/2023 ngày 16/8/2023 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đ - Chi nhánh L).

Bị đơn được quyền liên hệ với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền về quản lý đất đai để làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo kết quả giải quyết của Tòa án; tự chịu chi phí, các loại thuế phát sinh theo quy định của pháp luật.

4. Về chi phí tố tụng:

Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn không được chấp nhận nên nguyên đơn phải chịu toàn bộ các chi phí tố tụng bao gồm: Chi phí thẩm định, định giá và đo đạc là 44.000.000 (Bốn mươi bốn triệu) đồng và chi phí giám định tư pháp là 17.302.000 (Mười bảy triệu ba trăm lẻ hai ngàn) đồng. Do nguyên đơn đã nộp tạm ứng toàn bộ các chi phí tố tụng này và đã được thanh quyết toán đầy đủ nên không phải nộp thêm.

5. Án phí dân sự sơ thẩm: Nguyên đơn ông P thuộc trường hợp được miễn nên hoàn trả lại cho ông P số tiền tạm ứng án phí 28.500.000 đồng theo biên lai thu tiền số 0004934 ngày 22/11/2021 của Cơ quan thi hành án dân sự huyện L (nay Phòng thi hành dân sự khu vực 2 – Đồng Nai).

Bị đơn ông Nguyễn H không phải chịu. Hoàn trả lại cho ông H số tiền tạm ứng án phí 300.000 đồng đã nộp theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0009238 ngày 29/3/2023 của Cơ quan thi hành án dân sự huyện L (nay Phòng thi hành dân sự khu vực 2 – Đồng Nai).

6. Án phí dân sự phúc thẩm: Các đương sự không phải chịu.

7. Các phần khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực thi hành kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

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

**Nơi nhận:**

- Viện kiểm sát nhân dân TP Đồng Nai;
- TAND KV 02 - Đồng Nai;
- VKSND KV 02 – Đồng Nai;
- THADS TP Đồng Nai;
- PTHADS KV 02 -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)**

**Nguyễn Thị Nga**