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: 411/2026/DS-PT
Ngày: 10-6-2026
V/v "*Tranh chấp quyền sử dụng đất; Tranh chấp hợp đồng CNQSDĐ*"

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 Đỗ Thị Nhung
Các Thẩm phán: Bà Đinh Thị Quý Chi
Bà Phạm Thị Xuân Đào

Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thanh Minh - Thư ký Tòa án nhân dân Thành phố Đồng Nai.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Đồng Nai tham gia phiên tòa: Bà Vũ Hồng Uyên - Kiểm sát viên.

Ngày 10 tháng 6 năm 2026, tại Tòa án nhân dân Thành phố Đồng Nai xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 802/2025/TLPT-DS ngày 24 tháng 12 năm 2025 về việc: "*Tranh chấp quyền sử dụng đất; tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất"*.

Do Bản án sơ thẩm số: 253/2025/DS-ST ngày 15-9-2025 của Tòa án nhân dân Khu vực 1- Đồng Nai bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 185/2026/QĐ-PT ngày 03 tháng 3 năm 2026 và Thông báo mở lại phiên tòa số 91/TB-TA ngày 28/5/2026 giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:* Ông Đinh Xuân B, sinh năm 1994;

Địa chỉ: Số D, khu A, ấp T, xã B, huyện V, tỉnh Đồng Nai (nay là phường T, Thành phố Đ).

Người đại diện hợp pháp: Ông Hồ Văn N, sinh năm 1989.

Địa chỉ: Số E N, phường T, Thành phố Đ là người đại diện theo ủy quyền.

2. Bị đơn: Bà Trần Thị B1, sinh năm 1950.

Người đại diện hợp pháp: Bà Nguyễn Thị Kim H, sinh năm 1967.

Cùng địa chỉ: Số C, tổ A, ấp Đ, phường H, thành phố B, tỉnh Đồng Nai (nay là Khu phố Đ, phường B, Thành phố Đ) là người đại diện theo ủy quyền.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn: Luật sư Phan Đình Bảo T - Đoàn Luật sư Thành phố Đ.

Địa chỉ: Số B, đường C, phường T, Thành phố Đ.

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

3.1. Ông Đinh Văn T1, sinh năm 1963.

Địa chỉ: Khu T, phường H, tỉnh Bắc Ninh.

Người đại diện hợp pháp: Bà Lê Thị Hồng H1, sinh năm 1972.

Địa chỉ: K, khu phố C, phường B, thành phố B, tỉnh Đồng Nai (nay là Khu phố B, phường B, Thành phố Đ).

3.2. Ông Đinh Văn T2, sinh năm 1978;

3.3. Bà Đinh Thị T3, sinh năm 1962;

Cùng địa chỉ: Khu phố B, phường B, Thành phố Đ.

Người đại diện hợp pháp của ông T2, bà T3: Ông Vũ Ngọc H2, sinh năm 1977 là người đại diện theo ủy quyền.

Địa chỉ: Số I, tổ A, khu phố F, phường T, Thành phố Đ.

3.4. Ông Nguyễn Văn T4, sinh năm 1960;

3.5. Ông Nguyễn Văn H3, sinh năm 1992;

Cùng địa chỉ: Khu phố B, phường B, Thành phố Đ.

(Địa chỉ cũ: K, khu phố B, phường B, thành phố B).

3.6. Bà Đỗ Thị Ánh H4, sinh năm 1963;

Địa chỉ: Khu phố B, phường B, Thành phố Đ.

(Địa chỉ cũ: K3/25, khu phố C, phường B, thành phố B).

3.7. Ông Đỗ Văn G, sinh năm 1966;

Địa chỉ: Khu phố B, phường B, Thành phố Đ.

(Địa chỉ cũ: K1/16A, khu phố C, phường B, thành phố B).

3.8. Bà Đỗ Thị N1, sinh năm 1974;

Địa chỉ: Khu phố B, phường B, Thành phố Đ.

(Địa chỉ cũ: K1/16A, khu phố C, phường B, thành phố B).

3.9. Ông Đỗ Văn L, sinh năm 1976;

Địa chỉ: Khu phố B, phường B, Thành phố Đ.

(Địa chỉ cũ: K1/16A, khu phố C, phường B, thành phố B).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

** Nguyên đơn Đinh Xuân B có người đại diện theo ủy quyền là ông Hồ Văn N trình bày:*

Cha mẹ của ông Đinh Xuân B là ông Đinh Văn T1 và bà Đỗ Thị L1 khai phá được một phần diện tích đất tại phường B, thành phố B, tỉnh Đồng Nai. Năm 1998, mẹ của ông sang nhượng cho bà Trần Thị B1 diện tích đất là 525m^2, thửa đất số 112 (số cũ 228), tờ bản đồ số 03 với giá 60 chỉ vàng 24K. Bà B1 đã trả trước 40 chỉ vàng 24k và 3.000.000 đồng. Việc chuyển nhượng thực hiện bằng

giấy tờ mua bán tay, không được công chứng, chứng thực bởi cơ quan có thẩm quyền nên không thể thực hiện sang tên theo quy định pháp luật.

Năm 2003, bà Trần Thị B1 khởi kiện yêu cầu Tòa án nhân dân thành phố Biên Hòa giải quyết tranh chấp "Hợp đồng mua bán nhà", khi vụ án đang được giải quyết thì mẹ của ông chết vào ngày 06/10/2004. Năm 2005, bà B1 tiếp tục khởi kiện yêu cầu những người thừa kế của mẹ ông tiếp tục thực hiện hợp đồng theo quy định. Ngày 01/9/2005, Tòa án nhân dân thành phố Biên Hòa đưa vụ án ra xét xử và ra bản án số: 376/2005/DS-ST tuyên xử: "Bác yêu cầu khởi kiện của bà Trần Thị B1. Hủy hợp đồng mua bán nhà giữa bà Đỗ Thị L1 với bà Trần Thị B1 được ký kết ngày 06/9/1998...".

Không đồng ý với bản án sơ thẩm, bà B1 kháng cáo. Nhưng sau đó bà Trần Thị B1 rút đơn kháng cáo và rút đơn khởi kiện, Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai ra quyết định hủy và đình chỉ giải quyết vụ án. Hiện nay, thửa đất đang tranh chấp vẫn chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Một phần thửa đất bà Trần Thị B1 đang quản lý cho thuê, phần còn lại do ông Đinh Văn T2 quản lý, sử dụng.

Hiện nay hàng thừa kế thứ nhất của mẹ ông chỉ còn ông và cha ông là ông Đinh Văn T1. Ông ngoại ông là ông Đỗ Văn B2 đã chết năm 2012, bà ngoại ông là bà Nguyễn Thị H5 chết năm 1989, ngoài những người thừa kế trên mẹ ông không còn người thừa kế thuộc hàng thừa kế thứ nhất nào khác.

Ông Đinh Xuân B khởi kiện yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Đỗ Thị L1 và bà Trần Thị B1 vào ngày 06/9/1998, đối với diện tích đất 525m^2, thửa số 112 (số cũ 228), tờ bản đồ số 03, tại phường B, với giá 40 chỉ vàng 24K và 3.000.000 đồng. Bà B1 trả lại cho ông B quyền sử dụng diện tích đất trên và ông B sẽ trả lại cho bà B1 40 chỉ vàng 24K và 3.000.000 đồng.

Buộc bà Trần Thị B1 tháo dỡ công trình xây dựng trên đất, để trả lại đất cho ông Đinh Xuân B.

** Bị đơn bà Trần Thị B1 và người đại diện theo ủy quyền bà Nguyễn Thị Kim H trình bày:*

Ngày 06/09/1998 bà B1 có nhận chuyển nhượng nhà đất của bà Đỗ Thị L1, sinh năm 1970, địa chỉ: K, ấp T, phường B, thành phố B thuộc thửa đất số 228 (cũ), tờ bản đồ 2, phường B, với giá trị 40 chỉ vàng (24K), có giấy chuyển nhượng nhà đất, được Ủy ban nhân dân phường B chứng thực; cụ thể như sau:

Căn nhà cấp 4 có diện tích xây dựng 54m^2 (ngang 10m, sâu 5,4m) nằm trên đất có tổng diện tích 525m^2 (ngang 15m, dài 30m).

Sau khi nhận chuyển nhượng từ bà Đỗ Thị L1 thì bà B1 trực tiếp quản lý, đổ đất, nâng nền để sử dụng như hiện trạng hiện nay.

Sau đó bà B1 có liên hệ Ủy ban nhân dân phường B để đăng ký kê khai đối với phần diện tích đất này nhưng được Ủy ban nhân dân phường T5 giấy tờ mua bán chuyển nhượng đã được Ủy ban nhân dân phường C chưa có chủ trương cho đăng ký kê khai nên chờ có đợt thì đăng ký luôn. Hằng năm bà B1 có đóng thuế cho Nhà nước.

Việc chuyển nhượng giữa bà B1 và bà Đỗ Thị L1 là hoàn toàn tự nguyện, không bị ép buộc, lừa dối, bà B1 cũng đã thanh toán 40 chỉ vàng và 3.000.000 đồng (tương đương 10 chỉ vàng). Hai bên cũng đã tiến hành bàn giao thửa đất, bà B1 đã quản lý, sử dụng hàng năm có đóng thuế cho Nhà nước.

Bà Trần Thị B1 không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của ông Đinh Xuân B và không đồng ý với yêu cầu độc lập của ông Đinh Văn T2, bà Đinh Thị T3.

Bà Trần Thị B1 khởi kiện phản tố yêu cầu:

1. Yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 06/09/1998 giữa bà Đỗ Thị L1 và Trần Thị B1.

2. Yêu cầu công nhận quyền sử dụng đất là thửa đất 112, tờ bản đồ số 3, phường B, thành phố B, nay là phường B, Thành phố Đ diện tích 525m^2 cho bà B1.

** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Đinh Văn T1 do bà Lê Thị Hồng H1 đại diện ủy quyền trình bày:*

Cha mẹ của ông Đinh Xuân B là ông Đinh Văn T1 và bà Đỗ Thị L1 khai phá được một phần diện tích đất tại phường B, thành phố B, tỉnh Đồng Nai. Năm 1993, sau khi bà L1 sinh con được 02 tháng thì ông T1 bỏ nhà ra đi, không biết đi đâu. Do con còn nhỏ và bà L1 có bệnh đau khớp nên cuộc sống rất khó khăn, vì vậy bà L1 đã mượn tiền của bà Trần Thị B1. Sau đó vì không có tiền để trả cho bà B1 nên bà L1 đã sang nhượng cho bà B1 diện tích đất 525m^2, thuộc thửa số 112 (thửa cũ là 228), tờ bản đồ số 03 với giá 60 chỉ vàng 24k. Bà B1 đã đưa trước 40 chỉ vàng 24k và 3.000.000 đồng, hai bên thỏa thuận khi nào xong thủ tục mua bán thì bà B1 sẽ giao tiếp phần còn lại nhưng việc mua bán không thành. Việc chuyển nhượng bằng giấy tay, không có công chứng, chứng thực bởi cơ quan Nhà nước có thẩm quyền nên không thể thực hiện chuyển quyền, sang tên theo quy định pháp luật.

Năm 2003, bà Trần Thị B1 đã khởi kiện bà Đỗ Thị L1 tại Tòa án nhân dân thành phố Biên Hòa. Khi vụ án đang được giải quyết thì bà L1 chết. Năm 2005, bà B1 tiếp tục khởi kiện, yêu cầu những người thừa kế của bà L1 phải tiếp tục thực hiện Hợp đồng mua bán theo quy định. Ngày 01/9/2005 Tòa án nhân dân thành phố Biên Hòa đã đưa vụ án ra xét xử và ra Bản án số: 376/2005/DS-ST. Theo nội dung bản án, Tòa án đã không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà B1, hủy hợp đồng mua bán nhà giữa bà Đỗ Thị L1 và bà Trần Thị B1.

Bà H1 đại diện ông Đinh Văn T1 yêu cầu: Ông Đinh Văn T1 đồng ý với yêu cầu khởi kiện của ông Đinh Xuân B, yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Đỗ Thị L1 và bà Trần Thị B1 vào ngày 06/9/1998 đối

với diện tích 525m^2, thửa số 112 (số cũ 228), tờ bản đồ số 03, tại phường B, thành phố B, tỉnh Đồng Nai với giá 60 chỉ vàng 24k. Ông Đinh Xuân B sẽ trả lại cho bà B1 40 chỉ vàng 24k và số tiền 3.000.000 đồng. Ông T1 không đồng ý với yêu cầu phản tố của bà Trần Thị B1; không đồng ý với yêu cầu độc lập của ông Đinh Văn T2, bà Đinh Thị T3.

** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Đinh Văn T2, bà Đinh Thị T3 có đơn khởi kiện độc lập do ông Vũ Ngọc H2 đại diện theo ủy quyền trình bày:*

Nguồn gốc toàn bộ thửa số 112 (số cũ 228), tờ bản đồ số 03, phường B, thành phố B, nay là phường B, tỉnh Đồng Nai có diện tích 794,5m^2 là thuộc quyền sử dụng của ông Đinh Văn S được anh là ông Nguyễn Đình Q cho; ông S đã xin phép thông qua tờ trình số 103/UB/TT ngày 19/7/2021 của UBND phường B. Sau khi được cho đất ông S đã quản lý sử dụng ổn định, đã đi đăng ký kê khai xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Việc ông Đinh Văn T1, bà Đỗ Thị L1 cư trú trên đất là do ông S cho ở nhờ trên đất vào năm 1991; ông T1, bà L1 xây căn nhà diện tích 60m^2. Năm 1993 ông T1, L1 đã bỏ đi nơi khác. Năm 1998 bà Đỗ Thị L1 lập giấy sang nhượng đất cho bà B1. Bà Trần Thị B1 lấn chiếm đất từ năm 2013.

Ông Đinh Văn T2, bà Đinh Thị T3 đồng ý với một phần yêu cầu của ông Đinh Xuân B về việc hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Đỗ Thị L1 và bà Trần Thị B1 vào ngày 06/9/1998.

Ông Đinh Văn T2, bà Đinh Thị T3 không đồng ý với yêu cầu phản tố của bà Trần Thị B1.

Ngày 18/9/2015, ông Đinh Văn T2 và bà Đinh Thị T3 có đơn khởi kiện yêu cầu độc lập yêu cầu:

Công nhận phần diện tích đất 525m^2, thửa số 112 (số cũ 228), tờ bản đồ số 03, tại phường B, thành phố B; nay là phường B, Thành phố Đ là thuộc quyền sử dụng của gia đình ông T2, bà T3.

Yêu cầu tuyên hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Đỗ Thị L1 và bà Trần Thị B1, buộc bà Trần Thị B1 phải trả lại đất cho gia đình ông Đinh Văn T2, bà Đinh Thị T3.

** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn T4, ông Nguyễn Văn H3 trình bày:*

Đồng ý với yêu cầu của ông Đinh Xuân B, yêu cầu Tòa án giải quyết hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Đỗ Thị L1 và bà Trần Thị B1 vào ngày 06/9/1998, đối với diện tích 525m^2, thửa số 112 (số cũ 228), tờ bản đồ số 03, tại phường B, thành phố B (nay là phường B, Thành phố Đ) với giá 60 chỉ vàng 24k. Ông Đinh Xuân B sẽ trả lại cho bà B1 40 chỉ vàng 24K và số tiền 3.000.000 đồng.

Đề nghị Tòa án công nhận phần diện tích đất 525m^2, thửa số 112 (số cũ 228), tờ bản đồ số 03, tại phường B, thành phố B; nay là phường B, Thành phố Đ là thuộc quyền sử dụng của gia đình ông T2, bà T3. Yêu cầu tuyên hủy hợp đồng

chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Đỗ Thị L1 và bà Trần Thị B1, buộc bà Trần Thị B1 phải trả lại đất cho gia đình bà Đinh Thị T3 và ông Đinh Văn T2.

** Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Đỗ Thị Ánh H4, ông Đỗ Văn G, bà Đỗ Thị N1 thống nhất trình bày:* Phần diện tích mà các bên đang tranh chấp có nguồn gốc là của bà Đỗ Thị L1 và ông Đinh Văn T1 khai phá. Năm 1998, bà L1 có sang nhượng một phần diện tích đất cho bà B1. Tuy nhiên, đến nay bà B1 vẫn chưa thanh toán hết tiền cho gia đình bà L1. Việc ký kết hợp đồng giữa các bên không được công chứng, chứng thực. Đề nghị Tòa án chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Đinh Xuân B, tuyên hợp đồng chuyển nhượng giữa bà Đỗ Thị L1 và bà Trần Thị B1 là vô hiệu, yêu cầu bà B1 trả lại đất cho gia đình bà L1.

** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Đỗ Văn L không có ý kiến trình bày.*

Tại Bản án số: 253/2025/DS-ST ngày 15-9-2025 của Tòa án nhân dân Khu vực 1- Đồng Nai đã căn cứ các Điều 116, 117, 119, 122, 123, 131, 357, 468, 688 của Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 30 Luật Đất đai năm 1993; Điều 202 Luật Đất đai năm 2013; Điều 235 Luật Đất đai năm 2024; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội 14 về án phí, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Đinh Xuân B về việc tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với bà Trần Thị B1.

Chấp nhận một phần yêu cầu độc lập của ông Đinh Văn T2, bà Đinh Thị T3.

Tuyên bố Giấy sang nhượng nhà đất ở ngày 06/9/1998 giữa bà Đỗ Thị L1 và bà Trần Thị B1 vô hiệu.

Buộc bà Trần Thị B1 phải trả lại cho ông Đinh Xuân B diện tích đất 476,8m^{2}giới hạn bởi các mốc 17,18,19,20,1,21,22,23,4,24,25,26,27,17 thuộc thửa 112, tờ bản đồ số 3, phường B, thành phố B (nay là phường B, tỉnh Đồng Nai) tại Trích lục bản đồ hiện trạng khu đất ngày 17/6/2025 của Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Đ – Chi nhánh B3 và 01 nhà ở (đã hư hỏng, không còn sử dụng), theo Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 31/8/2025 của Tòa án.

Buộc bà Trần Thị B1 phải tháo dỡ công trình xây dựng trên đất là nhà có kết cấu mái tôn, vách tôn, cột sắt, cửa sắt, nền bê tông diện tích xây dựng 407.54m^2 theo Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 31/8/2025 và bản vẽ hiện trạng nhà ngày 15/9/2015 của Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Đ – Chi nhánh B3.

Ông Đinh Xuân B phải thanh toán, hỗ trợ cho bà Trần Thị B1 tổng số tiền 835.0000.000 đồng.

2. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bà Trần Thị B1 về việc tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tranh chấp quyền sử dụng đất với ông Đinh Xuân B.

3. Đình chỉ yêu cầu khởi kiện độc lập của ông Đinh Văn T2, bà Đinh Thị T3 về việc tranh chấp quyền sử dụng đất với ông Đinh Xuân B, bà Trần Thị B1.

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

Ngày 15/9/2025, bị đơn bà Trần Thị B1 kháng cáo đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm sửa án sơ thẩm theo hướng chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn, không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

** Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn đề nghị:*

Tại phiên tòa các đương sự đã thỏa thuận với nhau về việc giải quyết vụ án nên đề nghị Hội đồng xét xử ghi nhận.

**Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Đồng Nai tham gia phiên tòa phúc thẩm:*

Về thủ tục tố tụng: Thẩm phán và Hội đồng xét xử đã tuân thủ đúng quy định của pháp luật từ khi thụ lý đến khi xét xử. Tại phiên tòa, Hội đồng xét xử đúng thành phần, đảm bảo vô tư khách quan, trình tự phiên tòa được Hội đồng xét xử thực hiện đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Thư ký thực hiện đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự về nhiệm vụ, quyền hạn của mình. Các đương sự đã thực hiện đúng quyền và nghĩa vụ của mình theo quy định của pháp luật.

Về đề xuất đường lối giải quyết vụ án: Tại phiên tòa người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn ông Đinh Xuân B, người đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Đinh Văn T1 là bà Lê Thị Hồng H1 và người đại diện theo ủy quyền của bị đơn bà Trần Thị B1 thỏa thuận với nhau về việc giải quyết vụ án nên đề nghị Hội đồng xét xử ghi nhận thỏa thuận của nguyên đơn và bị đơn.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được xem xét tại phiên tòa và kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về thủ tục tố tụng: Đơn kháng cáo của bị đơn bà Trần Thị B1 làm trong thời hạn luật định, bà B1 được miễn tiền tạm ứng án phí theo quy định nên được xem xét theo thủ tục phúc thẩm.

[2] Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn ông Đinh Xuân B xin rút yêu cầu khởi kiện về việc yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 06/9/1998 giữa bà Đỗ Thị L1 với bà Trần Thị B1 đối với diện tích đất 525m^2, thửa số 112 (số cũ 228), tờ bản đồ số 91(số cũ 03), phường B, thành phố B, tỉnh Đồng Nai (nay là phường B, Thành phố Đ). Người đại diện theo ủy

quyền của bị đơn bà Trần Thị B1 đồng ý với việc rút yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Xét thấy, việc rút đơn khởi kiện của nguyên đơn và việc bị đơn đồng ý việc rút đơn khởi kiện của nguyên đơn là hoàn toàn tự nguyện, không ảnh hưởng đến quyền, lợi ích hợp pháp của người khác. Do vậy Hội đồng xét xử hủy một phần bản án dân sự sơ thẩm số đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, đình chỉ giải quyết đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Đinh Xuân B.

[3] Đối với yêu cầu phản tố của bị đơn bà Trần Thị B1, tại phiên tòa phúc thẩm, bà B1 thay đổi yêu cầu khởi kiện, bà B1 đề nghị công nhận một phần hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 06/9/1998, bà B1 được quyền quản lý, sử dụng đối với diện tích đất 173,4m^2 (trong đó có diện tích 60m^2 đất thổ cư; 113,4m^2 đất trồng cây lâu năm), thuộc một phần thửa số 112 (số cũ 228), tờ bản đồ số 91 (số cũ 03), phường B, thành phố B, tỉnh Đồng Nai (nay là phường B, Thành phố Đ) phần đất được giới hạn bởi các điểm (19,20,37,26,13,19).

Bà B1 đồng ý trả lại cho ông Đinh Xuân B và ông Đinh Văn T1 phần đất có diện tích là 254,6m^2 được giới hạn bởi các điểm (20, 27,28,29,17,16,15,22,14,37,20) thuộc một phần thửa số 112 (số cũ 228), tờ bản đồ số 91(số cũ 03), phường B, thành phố B, tỉnh Đồng Nai (nay là phường B, Thành phố Đ) và bà B1 tự nguyện tháo dỡ toàn bộ công trình xây dựng trên đất. Theo Trích lục bản đồ hiện trạng khu đất số: 737/2026 ngày 22/5/2026 của Văn phòng Đăng ký đất đai Thành phố Đ.

Người đại diện theo ủy quyền của ông B và ông T1 đồng ý với đề nghị trên của người đại diện theo ủy quyền của bà B1. Ông B đồng ý thanh toán cho bà B1 số tiền 30.000.000 đồng, ngoài khoản tiền 30.000.000 đồng trên, các đương sự không phải thanh toán khoản tiền nào khác cho nhau.

Xét thấy, việc thỏa thuận của ông B, ông T1 với bà B1 là hoàn toàn tự nguyện, không vi phạm điều cấm của pháp luật và không trái đạo đức xã hội nên ghi nhận:

[4] Đối với yêu cầu độc lập về tranh chấp quyền sử dụng đất của ông Đinh Văn T2, bà Đinh Thị T3: Ông T2, bà T3 tranh chấp cho rằng thửa số 112 (số cũ 228), tờ bản đồ số 03, phường B, thành phố B là đất của gia đình mình, yêu cầu công nhận quyền sử dụng đất, buộc bà B1 phải trả đất. Như vậy, tranh chấp này là tranh chấp ai là người có quyền sử dụng đất, trước khi khởi kiện phải tiến hành hòa giải ở địa phương theo quy định của Luật Đất đai. Trong giai đoạn chuẩn bị xét xử, Tòa án cấp sơ thẩm đã 02 lần có văn bản yêu cầu ông T2, bà T3 thực hiện việc hòa giải tại UBND cấp xã nơi có đất tranh chấp tuy nhiên ông T2, bà T3 không thực hiện. Do vậy Tòa án cấp sơ thẩm đình chỉ giải quyết đối với yêu cầu độc lập của ông T2, bà T3 do chưa đủ điều kiện khởi kiện là đúng quy định. Đối với yêu cầu độc lập của ông T2, bà T3 về việc hủy giấy sang nhượng đất ngày 06/8/1998 giữa bà L1 với bà B1. Xét, yêu cầu độc lập này của ông T2, bà T3 đã được nguyên đơn yêu cầu khởi kiện Tòa án cấp sơ thẩm đã thụ lý, nhưng lại thụ lý tiếp yêu cầu độc lập trên của ông T2, bà T3 là trùng lập không cần thiết nên cần rút kinh nghiệm.

[5] Về chi phí tố tụng: Các bên thống nhất, ông Đinh Xuân B tự chịu chi phí tố tụng số tiền 14.034.465 đồng, ông B đã nộp xong; bà B1 tự chịu chi tố tụng số tiền 4.227.208 đồng, bà B1 đã thực hiện xong.

[6] Về án phí dân sự sơ thẩm: Bà Trần Thị B1 là người cao tuổi, đã có đơn xin miễn án phí; nên được miễn án phí theo quy định.

Nguyên đơn ông Đinh Xuân B phải chịu án phí có giá ngạch trên số tiền ông B phải thanh toán cho bà B1 30.000.000 đồng x5% = 1.500.000 đồng

Hoàn trả cho ông Đinh Văn T2, bà Đinh Thị T3 số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 400.000 đồng theo Biên lai số 003381, 003382 cùng ngày 26/11/2015 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Biên Hòa, nay là Phòng thi hành án dân sự Khu vực 1-Đồng Nai.

[7] Án phí dân sự phúc thẩm: Bà B1 là người cao tuổi có đơn miễn án phí dân sự nên không xử lý án phí phúc thẩm.

[8] Từ những nhận định trên, hủy một phần bản án sơ, thẩm đình chỉ giải quyết đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn; sửa một phần bản án sơ thẩm đối với yêu cầu phản tố của bị đơn do các đương sự tự thỏa thuận với nhau.

[9] Đề nghị của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận.

[10] Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát tham gia phiên tòa phù hợp với một phần nhận định của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận.

Vì những lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 2, khoản 3 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Hủy và đình chỉ giải quyết một phần Bản án dân sự sơ thẩm số: 253/2025/DS-ST ngày 15-9-2025 của Tòa án nhân dân Khu vực 1- Đồng Nai đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Đinh Xuân B về việc hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 06/9/1998 giữa bà Đỗ Thị L1 với bà Trần Thị B1.

Sửa một phần Bản án dân sự sơ thẩm số: 253/2025/DS-ST ngày 15-9-2025 của Tòa án nhân dân Khu vực 1- Đồng Nai đối với yêu cầu phản tố của bị đơn bà Trần Thị B1.

1. Ghi nhận sự thỏa thuận giữa bà Trần Thị B1 với ông Đinh Xuân B và ông Đinh Văn T1 cụ thể như sau:

2. Công nhận một phần hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 06/9/1998, giữa bà Đỗ Thị L1 với bà Trần Thị B1 có hiệu lực. Bà Trần Thị B1 được quyền quản lý, sử dụng đối với diện tích đất 173,4m^2 (trong đó có diện tích 60m^2 đất thổ cư; 113,4m^2 đất trồng cây lâu năm), thuộc một phần thửa đất số 112 (số cũ 228), tờ bản đồ số 91 (số cũ 03), phường B, thành phố B, tỉnh Đồng Nai (nay là phường B, Thành phố Đ) phần đất được giới hạn bởi các điểm (19,20,37,26,13,19).

Bà Trần Thị B1 đồng ý trả lại cho ông Đinh Xuân B và ông Đinh Văn T1 phần đất có diện tích là 254,6m^2 được giới hạn bởi các điểm (20, 27,28,29,17,16,15,22,14,37,20) thuộc một phần thửa đất số 112 (số cũ 228), tờ bản đồ số 91 (số cũ 03), phường B, thành phố B, tỉnh Đồng Nai (nay là phường B, Thành phố Đ) và bà Bảy tự tháo dỡ toàn bộ công trình xây dựng trên đất.

Theo Trích lục bản đồ hiện trạng khu đất số: 737/2026 ngày 22/5/2026 của Văn phòng Đăng ký đất đai Thành phố Đ.

Ông Đinh Xuân B đồng ý thanh toán cho bà Trần Thị B1 số tiền 30.000.000 đồng, ngoài ra các đương sự không phải thanh toán khoản tiền nào khác cho nhau.

4. Đương sự được liên hệ với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để làm thủ tục đăng ký đất đai, nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất theo quy định của pháp luật.

5. Đình chỉ giải quyết đối với yêu cầu độc lập của ông Đinh Văn T2 và bà Đinh Thị T3.

6. Về chi phí tố tụng: Ông Đinh Xuân B tự chịu chi phí tố tụng số tiền là 14.034.465 đồng, ông B đã nộp xong; bà Trần Thị B1 tự chịu chi phí tố tụng số tiền là 4.227.208 đồng, bà B1 đã thực hiện xong.

7. Về án phí dân sự sơ thẩm: Miễn án phí dân sự sơ thẩm cho bà Trần Thị B1; nguyên đơn ông Đinh Xuân B phải chịu án phí số tiền 1.500.000 đồng.

Hoàn trả cho ông Đinh Văn T2, bà Đinh Thị T3 số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 400.000 đồng theo Biên lai số 003381, 003382 cùng ngày 26/11/2015 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Biên Hòa, (nay là Phòng thi hành án dân sự Khu vực 1-Đồng Nai).

8. Án phí dân sự phúc thẩm: Miễn án phí dân sự phúc thẩm cho bà Trần Thị B1.

9. Về trách nhiệm do chậm thực hiện nghĩa vụ thi hành án: Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 357 và Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

10. 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, 7a, 7b 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.

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

Nơi nhận:
- VKSND TP. Đồng Nai;
- TAND Khu vực 1-ĐN;
- Phòng THADS Khu vực 1- ĐN;
- Các đương sự;

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

- Lưu: VT; hồ sơ vụ án.

Đỗ Thị Nhung