

**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: **465/2026/DS-PT**

Ngày **29-6-2026**

*V/v “Tranh chấp quyền sử dụng đất,
Yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển
nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu,
Yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền
sử dụng đất và Yêu cầu công nhận
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 Đinh Thị Kiều Lương

Các Thẩm phán:

Bà Bùi Lan Hương

Bà Lê Hồng Hạnh

- Thư ký phiên tòa: Bà Ngô Kỳ Anh – Thư ký Tòa án nhân dân Thành phố Đồng Nai.

- Đại diện Viện sát nhân dân Thành phố Đ tham gia phiên toà: Bà Nguyễn Ngọc L - Kiểm sát viên.

Ngày 29 tháng 6 năm 2026, tại trụ sở Tòa án nhân dân Thành phố Đồng Nai xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 273/2026/TLPT-DS ngày 06 tháng 5 năm 2026 về việc *“Tranh chấp quyền sử dụng đất, Yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu, Yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và Yêu cầu công nhận quyền sử dụng đất”*. Do Bản án dân sự sơ thẩm số 33/2026/DSST ngày 06/02/2026 Tòa án nhân dân khu vực 1 - Đồng Nai bị kháng cáo; kháng nghị theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 380/2026/QĐ-PT ngày 14 tháng 5 năm 2026, Quyết định hoãn phiên tòa số 503/2026/QĐ-PT ngày 19 tháng 6 năm 2026 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Bà Quách Trần Ánh N, sinh năm 1991;

Địa chỉ: 8, phố C, phường T, thành phố B, tỉnh Đồng Nai (nay là phường H, Thành phố Đ).

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Quốc K, sinh năm 1975;

Địa chỉ: I, H, phường Q, thành phố B, tỉnh Đồng Nai (nay là phường T, Thành phố Đ); (theo Văn bản ủy quyền ngày 24/6/2020).

- Bị đơn: ông Lê Văn N1, sinh năm 1934;

Địa chỉ: 1, khu phố N, phường H, thành phố B tỉnh Đồng Nai (nay là phường T, Thành phố Đ).

Người đại diện theo ủy quyền: ông Lý Khánh H, sinh năm 1974;

Địa chỉ: 5 (số cũ B), phố B, phường T, thành phố B (nay là phường T), Thành phố Đ (theo Văn bản ủy quyền 06/2/2015).

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Ủy ban nhân dân phường T, Thành phố Đ (kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của Ủy ban nhân dân phường H, Thành phố B, tỉnh Đồng Nai)

2. Chủ tịch Ủy ban nhân dân phường T, Thành phố Đ (kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của Ủy ban nhân dân thành phố B, tỉnh Đồng Nai).

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Lê Hoàng Tuấn A - Phó Trưởng phòng tế, tăng và thị phường T, Thành phố Đ (theo bản ủy quyền số 3581/UBND-VP ngày 15/12/2025).

3. Ông Nguyễn Văn N2, sinh năm 1918 và bà Nguyễn Thị N3, sinh năm 1923 (ông N2 và bà N3 đều đã chết);

Địa chỉ: 4, khu phố N, phường H, thành phố B, tỉnh Đồng Nai (nay là phường T, thành phố Đ).

Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Nguyễn Văn N2 và Nguyễn Thị N3:

3.1. Ông Nguyễn Văn H1, không rõ năm sinh;

Địa chỉ: 4, khu phố N, phường H, thành phố B, tỉnh Đồng Nai (nay là phường T, Thành phố Đ).

3.2. Bà Nguyễn Thị D, không rõ năm sinh;

3.3. Ông Nguyễn Văn T, không rõ năm sinh;

Cùng địa chỉ: 1, 18, khu phố N, phường H, thành phố B, tỉnh Đồng Nai (nay là phường T, Thành phố Đ).

(Ông Lý Khánh H có mặt, ông Nguyễn Quốc K và các đương sự còn lại đều vắng mặt tại phiên tòa).

NỘI DUNG VỤ ÁN

- *Tại đơn khởi kiện và bản tự khai nguyên đơn là bà Quách Trần Ánh N trình bày:*

Về nguồn gốc đất và quá trình sử dụng: vào năm 2009, bà có nhận chuyển nhượng 02 thửa đất nông nghiệp số 37 và 41, tờ bản đồ số 17, xã H, thành phố B, tỉnh Đồng Nai (nay là phường T, Thành phố Đ) từ ông Nguyễn Văn N2 với tổng diện tích là 2.190,5 m². Việc chuyển nhượng 02 thửa đất nêu trên hoàn toàn tự nguyện, hợp pháp và đã được Ủy ban nhân dân thành phố B cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AQ 045508 và số AQ 045506 cùng ngày 29/9/2009.

Về sự việc tranh chấp: tháng 3/2014, để thuận tiện trong việc quản lý và sử dụng đất, bà đã ký hợp đồng với Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất tỉnh Đồng Nai - Chi nhánh B tiến hành đo vẽ, cắm mốc một số thửa đất, trong đó có thửa 37 và 41. Tuy nhiên, khi cán bộ Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất xuống thực hiện đo vẽ, cắm mốc thì phát hiện thửa 37, 41 đang bị ông Lê Văn N1 lấn chiếm, sử dụng và có hành vi ngăn cản.

Vì không thể tiến hành công tác đo vẽ, cắm mốc như đã thỏa thuận nên đại diện Văn phòng ĐKQSD đất đã tiến hành lập Biên bản ghi nhận lại sự việc để có hướng xử lý về sau (Biên bản làm việc đề ngày 12/03/2014).

Sau sự việc nói trên, bà đã nhiều lần gặp trực tiếp ông Lê Văn N1 để tìm hiểu lý do và yêu cầu ông chấm dứt hành vi lấn chiếm, sử dụng trái phép đó, đồng thời yêu cầu không được cản trở công tác đo vẽ và cắm mốc nhưng ông N1 vẫn không đồng ý. Ngày 16/5/2014 bà đã làm đơn gửi Ủy ban nhân dân xã H, đề nghị hòa giải và giải quyết sự việc. Ngày 18/6/2014 Ủy ban nhân dân xã H đã tiến hành hòa giải nhưng không thành.

Về yêu cầu khởi kiện: Việc cản trở công tác tiến hành đo đạc, cắm mốc cũng như lấn chiếm sử dụng trái phép diện tích đất nói trên đã gây ra nhiều khó khăn và thiệt hại cho bà. Hơn nữa, do không thể tiếp tục thương lượng, giải quyết ổn thỏa với ông Lê Văn N1 về vấn đề trên và để bảo vệ quyền, lợi ích chính đáng của bà.

Căn cứ vào các Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AQ 045508, AQ 045506 của các thửa 37, 41, tờ bản đồ số 17, xã H, thành phố B và các quy định pháp luật hiện hành có liên quan. Bà chính thức làm đơn khởi kiện ông Lê Văn N1, yêu cầu Tòa án giải quyết những vấn đề sau đây đối với bị đơn, buộc ông Lê

Văn N1 phải có nghĩa vụ hoàn trả lại cho bà diện tích đất 2.190,5 m² thuộc các thửa 37 và 41, tờ bản đồ số 17, xã H, thành phố B, tỉnh Đồng Nai (nay là phường T, Thành phố Đ).

Đối với yêu cầu phản tố của Bị đơn thì bà không đồng ý.

Đối với kết quả đo vẽ, thẩm định giá tài sản thì bà đồng ý và không có yêu cầu gì khác.

Trường hợp Tòa án không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà thì bà không yêu cầu giải quyết hậu quả của việc vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất trong vụ án này.

Đối với các chi phí tố tụng: Đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định pháp luật.

Tại phiên tòa, phía nguyên đơn tự nguyện đề nghị hỗ trợ cho phía bị đơn số tiền 100.000.000 đồng (Một trăm triệu đồng) khi di dời và hoàn trả 02 thửa đất nêu trên lại cho nguyên đơn.

- *Tại bản tự khai - Bị đơn là ông Lê Văn N1 trình bày:*

1. Nguồn gốc đất và quá trình sử dụng đất thửa 37 và 41 của ông:

Gia đình ông là hội viên Hội dân xã H; năm 1978 tham gia vào Tập đoàn S xã H; năm 1983 Tập đoàn chuyển sang mô hình Hợp tác xã nông nghiệp và năm 1986 với chủ trương, chính sách về đất đai của Nhà nước thì gia đình ông được Hợp tác xã nông nghiệp giao 37 sào ruộng (3.700m² đất lúa nước) để sản xuất, canh tác, nay thuộc thửa đất số 37 và 41, tờ bản đồ số 17 tại xã H, thành phố B, Đồng Nai (nay là phường T, Thành phố Đ). Hộ ông đã sử dụng diện tích đất này để canh tác từ năm 1986 đến năm 1992 thì được Ủy ban nhân dân xã H cấp Sổ kê khai diện tích và thu nộp thuế nông nghiệp số 133/TNN ngày 22/9/1992. Hộ ông đã nộp thuế đến hết 2002, sang 2003 được Nhà nước miễn thuế nông nghiệp.

Đến năm 2000 theo chủ trương của Nhà nước cho kê khai, đăng ký quyền sử dụng đất, ông có đến Ủy ban nhân dân xã H để làm thủ tục nhưng cán bộ địa chính không cho và nói rằng ông Nguyễn Văn N2 đã đăng ký kê khai rồi. Bức xúc với cách làm việc của cán bộ xã nên năm 2003, ông làm đơn khiếu nại trực tiếp đến Chủ tịch Ủy ban nhân dân xã H và được Ủy ban nhân dân trả lời bằng văn bản số: 59/CV.UBX ngày 30/09/2003 do ông Trần Tuấn K1 ký. Lý do mà Ủy ban nhân dân xã H từ chối không cho gia đình ông đăng ký: *“diện tích đất trên do tập đoàn giao cho gia đình ông Lê Văn N1 canh tác không phải giao đứt, cho hoặc cấp hẳn cho gia đình ông toàn quyền sử dụng nên không được đăng*

ký” và thừa nhận “*Năm 2000 - Đội đăng ký không giải quyết cho ông vì đất có nguồn gốc của ông Nguyễn Văn N2 và để cho ông Nguyễn Văn N2 đăng ký là hợp lý*”. Đồng thời ông K1 đã nói rằng đất của ông đang sử dụng thì cứ sử dụng khi nào nước có thu hồi thì được bồi thường nên cứ an tâm sản xuất, cải thiện đời sống gia đình.

Do không hiểu pháp luật nên hộ ông vẫn tiếp tục sử dụng diện tích đất này để canh tác đến ngày 22/11/2007 thì ông nhận được giấy mời của Ủy ban nhân dân xã H để giải quyết tranh chấp đất với ông Nguyễn Văn N2. Nhận thấy cách giải quyết của Ủy ban nhân dân xã H không thỏa đáng nên ngày 28/11/2007 ông gửi đơn khiếu nại đến Ủy ban nhân dân xã H, Ủy ban nhân dân thành phố B, Phòng Tài nguyên và Môi trường và Hội Nông dân thành phố B nhưng không được các cơ quan trên giải quyết.

Năm 2008 ông Nguyễn Văn N2 khởi kiện ông ra Tòa án nhân dân thành phố Biên Hòa đòi lại đất. Ngày 20/08/2008, Tòa án nhân dân thành phố Biên Hòa xét xử và ra Bản án số 280/2008/DS-ST với nhận định “*Diện tích đất tranh chấp không thuộc quyền sử dụng của ông Nguyễn Văn N2 vì gia đình ông Nguyễn Văn N2 không có canh tác trên diện tích đất này và Di chúc của bà Nguyễn Thị T1 và ông Nguyễn Văn C cho Nguyễn Văn N2 diện tích đất trên là không có cơ sở. Nên Tòa án tuyên bác yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn N2, đồng thời công nhận ông Lê Văn N1 đủ điều kiện để được công nhận quyền sử dụng đất đối với các thửa đất 28, 34, 35 và ông Lê Văn N1 có trách nhiệm liên hệ cơ quan nước có thẩm quyền để tiến hành làm thủ tục công nhận quyền sử dụng đất*”. Trong quá trình Tòa án giải quyết vụ án, hộ ông không để ý số thửa đất tranh chấp nên sau khi Bản án 280/2008/DS-ST có hiệu lực, gia đình ông tiến hành làm thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; ngày 24/12/2008 Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất đến đo đạc thì mới phát hiện Bản án 280/2008/DS-ST đã công nhận nhầm thửa đất số 28, 34, 35 cho gia đình ông; thực tế thửa đất 37, 41 mới do gia đình ông đang sử dụng, còn thửa đất số 28 do ông Lê Đức L1 sử dụng và thửa đất số 35 do ông Mai Tuấn K2 sử dụng. Vì thế cán bộ Văn phòng đăng ký tiến hành lập biên bản và có Ủy ban nhân dân xã H xác nhận (Biên bản làm việc ngày 24/12/2008). Trước sự nhầm lẫn trên, ông đã làm đơn kiến nghị lên Ủy ban nhân dân thành phố B, gửi đơn đề nghị Tòa án nhân dân thành phố Biên Hòa chỉnh sửa bản án và đồng thời gửi đơn đến

Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai (nay là thành phố Đ) đề nghị giải quyết để ông được đăng ký quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 37, 41.

Ngày 08/05/2013, Tòa án nhân dân Thành phố Đồng Nai ra Quyết định tái thẩm số 04/2013/DS-TT, hủy Bản án 280/2008/DS-ST ngày 20/08/2008 và chuyển hồ sơ về cho Tòa án nhân dân thành phố Biên Hòa giải quyết lại vụ án theo đúng quy định pháp luật. Ngày 18/7/2013, Tòa án nhân dân thành phố Biên Hòa thụ lý lại vụ án số 453/2013/TLST-DS và ngày 29/7/2013 Tòa án ban hành Quyết định số 185/2013/QĐST-DS, đình chỉ giải quyết vụ án dân sự tranh chấp quyền sử dụng đất giữa nguyên đơn là ông Nguyễn Văn N2 và bị đơn là Lê Văn N1 với lý do nguyên đơn rút yêu cầu khởi kiện.

Sau đó, ông đã gửi đơn thỉnh cầu Ủy ban nhân dân thành phố B xem xét thu hồi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho ông Nguyễn Văn N2 đối với thửa đất số 37 và 41. Ngày 07/03/2014 ông nhận được Văn bản trả lời của Ủy ban nhân dân thành phố B về việc xử lý đơn của ông, nội dung Công văn số: 1236/UBND-TD của Ủy ban nhân dân thành phố B trả lời là *“Hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất với tổng diện tích 13.956,9 m² tại xã H (trong đó có các thửa 28, 35, 34, 37, và 41 tờ bản đồ số 17) cho ông Nguyễn Văn N2 là phù hợp quy định. Việc khiếu nại hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã được cấp cho ông Nguyễn Văn N2 là không có cơ sở. Trường hợp thửa đất có tranh chấp quyền sử dụng đất thì do cơ quan Tòa án giải quyết... và đề nghị ông N2 liên hệ Tòa án nhân dân thành phố Biên Hòa để được giải quyết theo đúng quy định của pháp luật”*.

Nhận thấy việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với các thửa đất 34, 37, 41, tờ bản đồ số 17 của Ủy ban nhân dân thành phố B cho ông Nguyễn Văn N2 là có khuất tất và không đúng quy định pháp luật nên ông đã khởi kiện vụ án hành chính yêu cầu “Hủy Quyết định cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất” đối với thửa đất 34, 37, 41 đã cấp cho ông Nguyễn Văn N2. Ngày 06/10/2014 vụ án đã được Tòa án nhân dân thành phố Biên Hòa thụ lý số 42/2012/TLST-HC. Trong quá trình giải quyết vụ án ông được ông Nguyễn Duy T2, đại diện Ủy ban nhân dân thành phố B tham gia tố tụng cho biết thửa đất số 37, 41, tờ bản đồ số 17 đã được ông Nguyễn Văn N2 đã chuyển nhượng cho bà Quách Trần Ánh N và yêu cầu rút đơn khởi kiện để kiện vụ án dân sự cho phù hợp quy định pháp luật nên ông đã rút yêu cầu khởi kiện vụ án hành chính. Ngày

27/01/2015 Tòa án thành phố Biên Hòa đã ra Quyết định đình chỉ giải quyết vụ án hành chính số 05/2015/QĐST-HC.

2. Ủy ban nhân dân thành phố B (nay là phường T) cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số Đ184774 ngày 7/4/2004 cho ông Nguyễn Văn N2 và bà Nguyễn Thị N3 (với tổng diện tích 13.956,9m² tại xã H, B, tỉnh Đồng Nai (nay là phường T, Thành phố Đ), trong đó có các thửa 34, 37 và 41, tờ bản đồ số 17) là trái quy định pháp luật đất đai năm 1993, cụ thể như sau:

Theo Biên bản họp xét cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng ngày 18/04/2003 của Hội đồng xét cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất xã H và tại Tờ trình về việc phê duyệt hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 05/04/2004 của Phòng Tài nguyên và Môi Trường thành phố B ghi nhận *“nguồn gốc đất của thửa đất (trong đó có thửa 34, 37, 41) do ông Nguyễn Văn C và bà Nguyễn Thị T1 chuyển quyền sử dụng đất ông Nguyễn Văn N2 từ năm 1994”*. Tại thời điểm lập di chúc ngày 04/04/1994 thì ông Nguyễn Văn C và bà Nguyễn Thị T1 không có quyền sử dụng đất đối với 02 sớ ruộng tại ấp N, xã H (theo 2 bản trích lục địa bộ) bởi vì 02 sớ ruộng này đang được Hợp tác xã nghiệp xã H quản lý, sử dụng (điều này được ghi nhận tại văn bản xác nhận của Ủy ban nhân dân thành phố B). Vì vậy, Tờ di chúc ngày 04/04/1994 do ông Nguyễn Văn C và bà Nguyễn Thị T1 lập không có hiệu lực do ông Nguyễn Văn C và bà Nguyễn Thị T1 không có quyền sử dụng đất đối với 02 sớ ruộng tại ấp N, xã H.

Hơn nữa trong di chúc không xác định thửa đất số 34, 37, 41 tờ bản đồ số 17 thuộc 02 sớ ruộng tại ấp N, xã H (theo 02 bản trích lục địa bộ), đồng thời tại thời điểm làm thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ông Nguyễn Văn N2 và bà Nguyễn Thị N3 không phải là người đang sử dụng thửa đất số 34, 37, 41 tờ bản đồ số 17.

Như phân tích trên việc Ủy ban nhân dân thành phố B (nay là phường T) cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số Đ184774 ngày 7/4/2004 cho ông Nguyễn Văn N2 và bà Nguyễn Thị N3 (với tổng diện tích 13.956,9m² tại xã H, trong đó có các thửa 34, 37 và 41 tờ bản đồ số 17) đã vi phạm khoản 1 Điều 73 Luật Đất đai năm 1993 và Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Đất đai năm 1998; vi phạm khoản 1 Điều 3 Nghị định 04/2000/NĐ-CP ngày 11/02/2000 của Chính phủ về thi hành Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Đất đai. Theo điều khoản này quy định *“Tổ chức, hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất*

có một trong các loại giấy tờ quy định tại khoản 2 Điều 3 của Nghị định số 17/1999/NĐ-CP ngày 29 tháng 3 năm 1999 của Chính phủ về thủ tục chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, thừa kế quyền sử dụng đất và thế chấp, góp vốn bằng giá trị quyền sử dụng đất (gọi tắt là Nghị định số 17/1999/NĐ-CP"17/1999/NĐ- phủ), thì được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất". Theo quy định này ông Nguyễn Văn N2 và bà Nguyễn Thị N3 không thuộc đối tượng được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 34, 37, 41 tờ bản đồ số 17.

3. Việc bà Quách Trần Ánh N nhận chuyển nhượng thửa đất số 37, 41 và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AQ 045508 và AQ 045506 không đúng quy định của pháp luật.

Một là, như trình ở bày mục 1, 2 thì việc Ủy ban nhân dân thành phố B cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số Đ184774 ngày 7/4/2004 cho ông Nguyễn Văn N2 và bà Nguyễn Thị N3 (với tổng diện tích 13.956,9 m² tại xã H, Thành phố B, Đồng Nai, trong đó có các thửa 34, 37 và 41 tờ bản đồ số 17) là sai quy định pháp luật đất đai năm 2003. Ủy ban nhân dân cấp quyền sử dụng đất các thửa 34, 37 và 41 tờ bản đồ số 17 cho ông Nguyễn Văn N2 và bà Nguyễn Thị N3 là cấp không đúng đối tượng. Vì vậy, ông Nguyễn Văn N2 và bà Nguyễn Thị N3 không được quyền chuyển nhượng thửa đất 37, 41 cho nguyên đơn.

Hai là, thời điểm nguyên đơn nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa đất 37, 41 (ngày 23/05/2009) thì các thửa đất đang tranh chấp (theo Biên bản làm việc ngày 24/12/2008 Ủy ban nhân dân xã H) được Ủy ban nhân dân xã H xác nhận là do gia đình ông đang sử dụng và có tranh chấp (đang được Tòa án nhân dân thành phố Biên Hòa thụ lý lại vụ án số 453/2013/TLST-DS ngày 18/7/2013).

Ba là, ông Nguyễn Văn N2 và bà Nguyễn Thị N3 khi tham gia giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất lúc này ông N2 đã 91 tuổi (sinh năm 1918) và bà N3 86 tuổi (sinh năm 1923), liệu rằng giao dịch này ông N2 và bà N3 có tự nguyện không? Có nhận thức được hành vi ký hợp đồng của mình không? Hay do người khác thực hiện...

Như phân tích trên cho thấy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất 37,41 giữa ông Nguyễn Văn N2, bà Nguyễn Thị N3 với bà Quách Trần Ánh N ngày 23/05/2009 đã vi phạm khoản 1 Điều 106 Luật Đất đai 2003 và Điều 122, 127, 137 Luật Dân sự 2005.

Vì vậy, việc bà Quách Trần Ánh N cáo buộc gia đình ông đã chiếm lấn và sử dụng trái phép thửa đất 37, 41 là không có cơ sở. Do đó, đề nghị Tòa án bác toàn bộ yêu cầu của nguyên đơn và chấp nhận toàn bộ các yêu cầu phản tố của bị đơn như sau:

- Tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất 37, 41 giữa ông Nguyễn Văn N2, bà Nguyễn Thị N3 với bà Quách Trần Ánh N ngày 23/05/2009 vô hiệu.

- Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AQ 045508 và AQ 045506 đối với các thửa đất 37, 41 tờ bản đồ số 17 tại xã H, thành phố B, Thành phố Đ mà Ủy ban nhân dân thành phố B đã cấp cho bà Quách Trần Ánh N.

- Công nhận gia đình ông có quyền quản lý, sử dụng các thửa đất 37, 41 tờ bản đồ số 17 tại xã H, thành phố B, tỉnh Đồng Nai (nay là Phường T, Thành phố Đ).

- Đối với kết quả đo vẽ, thẩm định giá tài sản: Ông đồng ý và không có yêu cầu gì khác.

Tại phiên tòa: Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn rút một phần yêu cầu phản tố đối với “Yêu cầu công nhận quyền sử dụng đất”.

- Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn đề nghị Hội đồng xét xử cho tạm ngừng phiên tòa để thu thập thêm tài liệu, chứng cứ chứng minh nghề nghiệp, thu nhập chính của nguyên đơn vào thời điểm nhận chuyển nhượng từ ông Nguyễn Văn N2 và bà Nguyễn Thị N3 để xác định nguyên đơn có phải là người đủ điều kiện để nhận chuyển nhượng đất lúa nước hay không.

- *Tại bản tự khai của người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Nguyễn Văn N2 và bà Nguyễn Thị N3 là ông Nguyễn Văn H1 trình bày:*

Các thửa đất 34, 37, 41 tờ bản đồ số 17 có nguồn gốc đất là của gia đình ông có giấy tờ trích lục địa bộ vào chế độ cũ, sau ngày đất nước giải phóng đã được Nhà nước cấp giấy chủ quyền vào năm 2004.

Đến năm 2007, hộ ông Lê Văn N1 tự ý chiếm các thửa đất số 28, 34, 35 tờ bản đồ số 17 nên gia đình ông đã khởi kiện tại Tòa án thành phố B - Đồng Nai theo bản án số 280.

Năm 2007, sau khi Tòa án xét xử, thì gia đình ông chuyển nhượng những thửa đất còn lại trong đó có 02 thửa là 37, 41 cho bà Quách Trần Ánh N và gia đình tôi đã bàn giao đất cho bà N, bà N đã làm thủ tục sang tên do đó việc tranh chấp thửa đất 37, 41 thuộc quyền của chủ đất mới là bà Quách Trần Ánh N.

Đối với 03 thửa đất 28, 34, 35 tờ bản đồ số 17 thì sau khi Tòa án tỉnh Đồng Nai (nay là Thành phố Đ) chuyển hồ sơ về Tòa án thành phố B để xét xử lại thì phát hiện trong hồ sơ bút lục của vụ án bên ông Lê Văn N1 không có hoàn toàn bất cứ giấy tờ gì để chứng minh các thửa đất trên là của ông nên Hội đồng phúc thẩm Tòa án nhân dân Thành phố Đồng Nai đã ban hành Quyết định số 350/2013/QĐ-PT ngày 29/10/2013 bác đơn kháng cáo và ông Lê Văn N1 đã trả lại 03 thửa đất số 28, 34, 35 tờ bản đồ số 17.

Nguồn gốc các thửa đất trên là của gia đình ông đã được Phòng Tài nguyên thành phố B khẳng định qua văn bản số ngày 22/04/2008 là việc cấp đất cho ông Nguyễn Văn N2 đã đúng trình tự thủ tục, văn bản số 31 BC/VBND ngày 22/04/2008 của UBND xã H khẳng định nguồn gốc đất trên là của gia đình ông và đã được chính quyền địa phương họp xét đồng ý cấp đất đúng theo quy định, còn hộ ông Lê Văn N1 là tự ý chiếm đất của gia đình ông.

Gia đình ông ruộng tại địa phương xã H qua bao đời đến nay thì gia đình ông không còn thửa đất nào cả, chỉ còn 03 thửa đất số 28, 34, 35 tờ bản đồ số 17 mà Hội đồng phúc thẩm mới xử và trả lại mà thôi.

- Tại bản tự khai - Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là Ủy ban nhân dân thành phố B trình bày:

Về nguồn gốc đất và quá trình cấp Giấy chứng nhận:

Theo hồ sơ do Văn phòng Đăng ký đất đai Thành phố Đ - Chi nhánh B cung cấp, thể hiện: đất có nguồn gốc do ông Nguyễn Văn N2 và bà Nguyễn Thị N3 sử dụng, được Ủy ban nhân dân thành phố B cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số Đ184774 ngày 07/4/2004, gồm nhiều thửa đất tờ bản đồ số 16, 17 phường H (trong đó có 02 thửa đất số 37, 41 nêu trên).

Quá trình sử dụng, ông N2 và bà N3 chuyển nhượng một trong số các thửa đất tờ bản đồ số 16, 17 nêu trên (trong đó có thửa đất số 37, 41 tờ bản đồ số 17 phường H) cho bà Quách Trần Ánh N theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, được UBND xã H chứng thực ngày 23/5/2009.

Ranh giới 02 thửa đất được xác định theo Hồ sơ kỹ thuật thửa đất do Trung tâm Kỹ thuật địa chính nhà đất Đồng Nai lập ngày 16/03/2004.

Với nguồn gốc nêu trên, căn cứ Luật Đất đai năm 2003, Nghị định số 181/2004/NĐ-CP ngày 29/10/2004 và Nghị định số 84/2007/NĐ-CP ngày 25/5/2007 của Chính phủ về thi hành Luật Đất đai; Phòng T tham mưu Ủy ban nhân dân thành phố B ký cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AQ

045508 ngày 29/9/2009 và số AQ 045506 ngày 29/9/2009 cho bà Quách Trần Ánh N sử dụng tại thửa đất số 37, diện tích 1.111,7m² và thửa đất số 41, diện tích 1.078,8m² tờ bản đồ số 17, phường H với mục đích đất trồng lúa là đảm bảo đúng theo quy định pháp luật.

Nên việc bị đơn phản tố yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AQ 045508 ngày 29/9/2009 và số AQ 045506 ngày 29/9/2009 cấp cho bà Quách Trần Ánh N sử dụng tại thửa đất số 37, 41 tờ bản đồ số 17 phường H là không có cơ sở xem xét giải quyết.

Trường hợp trong quá trình xác minh và xét xử có phát sinh các tình tiết, chứng cứ xác định nguồn gốc sử dụng đất, quá trình sử dụng đất, hiện trạng sử dụng đất theo nội dung kê khai của chủ sử dụng đất cùng ý kiến xét duyệt của UBND phường H có sai lệch so với hồ sơ kê khai đăng ký thì đề nghị Tòa án nhân dân thành phố Biên Hòa căn cứ theo quy định của pháp luật hiện hành để giải quyết theo quy định.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 33/2026/DS-ST ngày 06/02/2026 của Tòa án nhân dân khu vực 1 – Đồng Nai đã tuyên xử

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Quách Trần Ánh N đối với ông Lê Văn N1 về việc “Tranh chấp quyền sử dụng đất”.

- Buộc ông Lê Văn N1 có nghĩa vụ hoàn trả cho bà Quách Trần Ánh N thửa đất số 37, tờ bản đồ số 17, phường T, Thành phố Đ (theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AQ 045508 do Ủy ban nhân dân thành phố B cấp ngày 29/9/2009 cho bà Quách Trần Ánh N) và thửa đất số 41, tờ bản đồ số 17, phường T, Thành phố Đ (theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AQ 045506 do Ủy ban nhân dân thành phố B cấp ngày 29/9/2009 cho bà Quách Trần Ánh N).

- Ông Lê Văn N1 có nghĩa vụ hoàn trả lại số tiền 25.063.000đ (hai mươi lăm triệu, không trăm sáu mươi ba nghìn đồng) chi phí tố tụng cho bà Quách Trần Ánh N.

- Bà Quách Trần Ánh N có nghĩa vụ thanh toán lại cho ông Lê Văn N1 số tiền 100.000.000 đồng (một trăm triệu đồng).

2. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Lê Văn N1 về việc “Yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu và Yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất” đối với bà Quách Trần Ánh N.

3. Đình chỉ yêu cầu phản tố “Yêu cầu công nhận quyền sử dụng đất” của ông Lê Văn N1.

- Hậu quả của việc đình chỉ giải quyết yêu cầu phản tố: ông Lê Văn N1 không có quyền yêu cầu Tòa án giải quyết lại đối với yêu cầu khởi kiện nêu trên nếu yêu cầu khởi kiện sau không có gì khác đối với yêu cầu khởi kiện này về nguyên đơn, bị đơn và quan hệ pháp luật có tranh chấp.

Ngày 09/02/2026, bị đơn ông Lê Văn N1 toàn bộ bản án với lý do: Nhận định và kết luận trong bản án sơ thẩm không khách quan, không phù hợp với những tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, có sai lầm trong việc áp dụng pháp luật, vi phạm nghiêm trọng tố tụng, gây hại nghiêm trọng đến quyền và lợi ích của đương sự đề nghị hủy bản án sơ thẩm.

Ngày 23/02/2026, Viện kiểm sát nhân dân khu vực 1- Đồng Nai ban hành định số 88/QĐ-VKS-DS kháng nghị toàn bộ bản án số 33/2026/DS-ST ngày 06/02/2026 của Tòa án nhân dân khu vực 1 – Đồng Nai theo hướng hủy toàn bộ bản án dân sự sơ thẩm.

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

Về việc tuân theo pháp luật tố tụng:

- Về tố tụng: Từ khi thụ lý vụ án tới thời điểm này thấy rằng Thẩm phán, Hội đồng xét xử và thư ký đã chấp hành đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự trong quá trình giải quyết vụ án. quy định tại khoản 1 Điều 286 Bộ luật Tố tụng dân sự; Hội đồng xét xử đảm bảo sự vô tư, khách quan giải quyết vụ án, không có trường hợp phải thay đổi người tiến hành tố tụng theo Điều 52 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015. Đồng thời, thủ tục phiên tòa từ khi bắt đầu cho đến thời điểm này được Hội đồng xét xử phúc thẩm thực hiện đầy đủ, đúng quy định trình tự về phiên tòa phúc thẩm.

- Về việc chấp hành pháp luật của người tham gia tố tụng:

Từ khi thụ lý cũng như tại phiên tòa hôm nay, các đương sự đã thực hiện đúng các quy định tại Điều 70, Điều 71, Điều 72, Điều 236 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

Về việc giải quyết vụ án:

Tính có căn cứ, hợp pháp của kháng cáo, kháng nghị:

Về thủ tục kháng cáo: Ngày 09/02/ đơn ông Lê Văn N1 làm đơn kháng cáo bản án sơ thẩm. Ông N1 đã được miễn nộp tiền tạm ứng án phí phúc thẩm. Căn

cứ khoản 1 Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự thì kháng cáo trong hạn luật định, hợp pháp nên được xem xét theo thủ tục phúc thẩm.

Về thủ tục kháng nghị: Ngày 23/2/2026, Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân khu vực 1- Đồng Nai kháng nghị theo thủ tục phúc thẩm.

Quan điểm của Kiểm sát viên đối với nội dung kháng cáo, kháng nghị:

Xét nội dung kháng cáo:

Trên cơ sở các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án về nguồn gốc đất, quá trình sử dụng đất, về nội dung và hình thức hợp đồng chuyển nhượng; trình tự thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đúng và phù hợp với các quy định của pháp luật.

Việc ông Lê Văn N4 cáo cho rằng 02 thửa đất tranh chấp có nguồn gốc do gia đình ông quản lý, sử dụng ổn định từ nhiều năm trước, việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Nguyễn Văn N2, bà Nguyễn Thị N3 và việc chuyển nhượng cho bà Quách Trần Ánh N là trái pháp luật nên yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất không có căn cứ.

Xét nội dung kháng nghị Viện kiểm sát nhân dân khu vực 1 - Đồng Nai:

Viện kiểm sát nhân dân khu vực 1- Đồng Nai kháng nghị một phần bản án về thủ tục tố tụng (về quan hệ pháp luật tranh chấp, đưa thiếu người tham gia tố tụng) nên đề nghị hủy án.

Trong quá trình giải quyết vụ án, Tòa án cấp sơ thẩm còn có một số thiếu sót trong hoạt động tố tụng như: xác định bà Nguyễn Thị N3 là người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan khi bà đã chết trước thời điểm thụ lý; đến ngày xét xử Tòa chưa thu thập được thông tin khai tử của ông Cẩn T3. Tuy nhiên, các vi phạm về thủ tục tố tụng không làm ảnh hưởng đến quyền lợi của đương sự, không làm thay đổi nội dung vụ việc và có thể khắc phục được. Kháng nghị đề nghị hủy án là không phù hợp pháp luật, vì án sơ thẩm giải quyết vụ án có căn cứ pháp luật.

Tuy nhiên, tại phần quyết định của bản án sơ thẩm tuyên còn thiếu nội dung giải quyết cụ thể:

Hồ sơ vụ án thể hiện trên diện tích đất tranh chấp có tài sản là cây trồng do ông Lê Văn N1 quản lý, sử dụng. Tòa án cấp sơ thẩm đã tiến hành xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá đối với các cây trồng trên đất (43.500.000 đồng). Như vậy, tài sản trên đất được xác định là một trong những nội dung cần xem xét, giải quyết khi giải quyết yêu cầu tranh chấp quyền sử dụng đất. Phần quyết

định của bản án sơ thẩm chỉ tuyên buộc ông Lê Văn N1 hoàn trả các thửa đất tranh chấp cho bà Quách Trần Ánh N mà không giải quyết đối với số cây trồng trên đất là chưa đầy đủ. Tại phiên tòa sơ thẩm, bà Quách Trần Ánh N tự nguyện thanh toán toàn bộ giá trị cây trồng trên đất cho bị đơn số tiền 100.000.000 đồng là phù hợp theo quy định của pháp luật.

Vì vậy, đại diện kiểm sát đòi kháng nghị theo hướng sửa án về cách tuyên như đã nhận định ở phần trên, kháng nghị từ hủy án thành sửa án.

Đề nghị, Hội đồng xét xử Căn cứ khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự:

Chấp nhận một phần kháng nghị của Viện kiểm sát, sửa bản án sơ thẩm về cách tuyên như nêu trên. Không chấp nhận toàn bộ kháng cáo của bị đơn ông Lê Văn N1, giữ nguyên các quyết định khác của bản án sơ thẩm.

Về chi phí tố tụng và án phí: giữ nguyên như quyết định của bản án sơ thẩm.

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 anh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về thủ tục tố tụng: Đơn kháng cáo của bị đơn ông Lê Văn N1 và Quyết định kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát khu 1- Đồng Nai làm trong hạn luật định; ông N1 được miễn nộp tiền tạm ứng án phí nên được xem xét theo thủ tục phúc thẩm.

Tại phiên tòa nguyên đơn, đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn, những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án không có kháng cáo và có đơn xin vắng mặt. Căn cứ Điều 227, 228 của Bộ luật tố tụng dân sự, Tòa án vẫn tiến hành xét xử vắng mặt các đương sự theo quy định của pháp luật.

[2] Xét nội dung kháng cáo và nội dung kháng nghị: Tại phiên tòa đại diện theo ủy quyền của ông N1 giữ nguyên nội dung kháng cáo, đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Đồng Nai thay đổi kháng nghị theo hướng sửa án về cách tuyên, kháng nghị từ hủy án thành sửa án.

[2.1] *Đối với nội dung kháng cáo của ông Lê Văn N1*

Thứ nhất: Về nguồn gốc của các thửa đất tranh chấp và việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Nguyễn Văn N2 và bà Nguyễn Thị N3: Trên cơ sở hồ sơ do Văn phòng đăng ký đất đai Thành phố Đ - Chi nhánh B

cung cấp, thì thửa đất gồm thửa 28 - 34 - 35 tờ bản đồ số 17 xã H là đất nông nghiệp trồng lúa, các thửa đất trên có nguồn gốc là đất của gia tộc hộ ông Nguyễn Văn N2 đưa vào tập đoàn sản xuất từ năm 1979, đến năm 1993 tác xã nông nghiệp giao trả lại cho chủ đất. Năm 1989 Hợp tác xã có giao khoán cho hộ ông Lê Văn N1 03 phần ruộng (1 phần có nguồn gốc của hộ Nguyễn Văn N2, 1 phần có nguồn gốc của Trương Văn T4, 1 phần có nguồn gốc của Nguyễn Thị T1, các phần ruộng này Hợp tác xã giao khoán cho nông dân và trả hoa lợi cho chủ đất) quá trình sử dụng đến thời điểm năm 1993 phần đất có nguồn gốc của Nguyễn Văn N2 do Hợp tác xã không có điều kiện trả hoa lợi nên Hợp tác xã trả lại đất cho chủ đất là Nguyễn N2 và hoán đổi phần ruộng khác cho hộ ông Lê Văn N1 tại cánh đồng B. Hộ ông Nguyễn Văn N2 thực hiện nghĩa vụ thuế từ năm 1993 với diện tích đất là 13.762,8m².

Đối với việc ông Lê Văn N1 cho rằng diện tích đất đang tranh chấp là hộ của ông được Hợp tác xã Hiệp giao cho canh tác nhưng Ủy ban nhân dân thành phố B cấp cho ông Nguyễn Văn N2 và bà N3: Trên cơ sở các liệu đã thu thập được như báo cáo nguồn gốc quá trình sử dụng các thửa đất tranh chấp giữa hai hộ ông Lê Văn N1 và ông Nguyễn Văn N2, các báo cáo giải quyết khiếu nại của Ủy ban nhân dân xã H cũng xác định việc hộ Lê Văn N1 hiện nay sử dụng phần đất của ông Nguyễn Văn N2 là do tự chiếm dụng sử dụng (thực tế Hợp tác xã đã hoán đổi từ 1993).

Năm 2000, ông Nguyễn Văn N2 kê khai đăng ký cấp giấy chứng nhận với 13.762,8m² đất tại tờ bản đồ số 16, 17 xã H (trong đó có các thửa đất số 28, 34, 35 tờ bản đồ số 17 xã H mà cơ quan Tòa án yêu cầu Phòng T cung cấp thông tin) với nguồn gốc đất do được thừa kế của em là bà Nguyễn Thị T1 và ông Nguyễn Văn C. Theo bản di chúc được ông Nguyễn Văn C và bà Nguyễn Thị T1 xác lập ngày 04/4/1994 (đã được Ủy ban nhân dân xã H, Ủy ban nhân dân thành phố B xác nhận) thì diện tích đất mà ông C, bà T1 để thừa kế cho ông Nguyễn Văn N2 được Hợp tác xã Nông nghiệp xã H quản lý.

Tại Biên bản số 1066/BBXD-UBND ngày 18/4/2003 của xã H đã xét duyệt đối với hồ sơ thể hiện nguồn gốc diện tích đất như sau *"Đất do ông Nguyễn Văn C và bà Nguyễn Thị T1 mua của ông Đinh Văn M năm 1964 (có trích lục địa bộ); đến năm 1994, ông bà làm di chúc để lại đất cho ông Nguyễn Văn N2"*; hiện trạng sử dụng đất ổn định, không tranh chấp và đủ điều kiện cấp giấy, tại Đơn xin xác nhận hạn điền của ông Nguyễn Văn N2 ngày 31/7/2003, Ủy ban nhân

15

dân xã H cũng đã xác nhận ngoài 13.762,8m² đất mà ông N2 xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì ông không còn sử dụng diện tích đất nông nghiệp nào khác tại xã.

Trên cơ sở hồ sơ của ông Nguyễn Văn N2 đã được Ủy ban nhân dân xã X, quá trình thẩm định, căn cứ Luật Đất đai năm 1993; Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Đất đai ngày 02/12/1998, ngày 29/6/2001; Nghị định 04/2000/NĐ-CP ngày 11/02/2000 và Nghị định số 66/2001/NĐ-CP ngày 28/9/2001 của Chính phủ; Thông tư số 1990/2001/TT.TCĐC của T6. Phòng T đã trình Ủy ban nhân dân thành phố B xem xét, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Nguyễn Văn N2. Như vậy, việc ông Nguyễn Văn N2 được UBND thành phố B cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số Đ184774 ngày 07/4/2004 đối với các thửa đất nêu trên (trong đó có 02 thửa đất số 37, 41) là đúng trình tự, thủ tục luật định.

Thứ hai: Đối với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Quách Trần Anh N5 với ông Nguyễn Văn N2 và bà Nguyễn Thị N3 và việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AQ 045508 ngày 29/9/2009 và số AQ 045506 ngày 29/9/2009 cho bà Quách Trần Ánh N đối với thửa đất số 37, diện tích 1.111,7m² và thửa đất số 41, diện tích 1.078,8m² tờ bản đồ số 17, phường H.

Quá trình sử dụng, ông N2 và bà N3 chuyển nhượng một trong số các thửa đất tờ bản đồ số 16, 17 nêu trên (trong đó có thửa đất số 37, 41 tờ bản đồ số 17 phường H) cho bà Quách Trần Ánh N theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, được Ủy ban nhân dân xã H chứng thực ngày 23/5/2009.

- Về hình thức của hợp đồng chuyển nhượng: Căn cứ theo khoản 2 Điều 689 Bộ luật 2005; Điều 127, Điều 106, 136 Luật Đất đai năm 2003; Điều 146 Nghị định 181/NĐ-CP ngày 29/10/2004 của Chính phủ về hướng dẫn thi hành Luật đất đai gọi tắt là Nghị định 181 thì Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 23/5/2009 từ ông Nguyễn Văn N2 và bà Nguyễn Thị N3 cho bà Quách Trần Ánh N đối với 02 thửa đất số 37, 41 tờ bản đồ số 17 có hình thức và nội dung là phù hợp với điểm a khoản 1 Điều 106 và điểm b khoản 1 Điều 127 Luật Đất đai năm 2003. Loại đất mà bà N nhận chuyển nhượng 02 thửa đất nêu trên là đất Lúa (ký hiệu LUK), không phải là đất Lúa nước (ký hiệu LUC) nên không bị hạn chế việc nhận chuyển nhượng theo khoản 1 Điều 106 Luật Đất đai năm 2003 và khoản 3 Điều 103 Nghị định 181/2004/NĐ-CP ngày 29/10/2004 của Chính phủ về thi hành Luật Đất đai, Nghị định số 84/2007/NĐ-CP ngày

25/5/2007 của Chính phủ về thi hành Luật Đất đai Hợp đồng chuyển nhượng này về hình thức và nội dung đều tuân thủ đúng quy định, không bị vô hiệu mà đã phát sinh hiệu lực theo quy định tại Điều 692 Bộ luật năm 2005.

Việc bị đơn nghi ngờ về độ tuổi của ông Nguyễn Văn N2, bà N3 khi chuyển nhượng nhưng không có chứng cứ chứng minh ông N2, N3 mất năng lực nhận thức hoặc bị lừa dối, cưỡng ép nên không có cơ sở để xem xét.

Thứ ba: Về việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Quách Trần Ánh N:

Tại Trích lục địa bộ năm 1964 số địa bộ C1, số bản đồ 307 chứng minh nguồn gốc đất thuộc sở hữu của ông C, bà T1. Năm 1994 ông C, bà T1 lập di chúc cho ông Nguyễn Văn N2 (là anh ruột) được Ủy ban nhân dân thành phố B công chứng xác nhận: ông C bà T1 là đồng sở hữu “căn nhà số H ấp N theo giấy chủ quyền Sở ruộng Đồng Nai cấp ngày 20/5/87 và 02 sở ruộng tại ấp N, xã H "theo 02 Bản trích lục địa bộ". Hồ sơ kê khai cấp giấy năm 2000, Biên bản đo đạc xác định ranh mốc, hình thể thửa đất Văn phòng đăng ký đất đai- nhánh B1 thực hiện (Bút lục 126) xác định vị trí đất ngoài thực địa, mỗi thửa có mô tả giáp ranh, có tứ cận rõ ràng. Do đó, các tài liệu này được sử dụng để đánh giá nguồn gốc đất. Trên cơ sở hợp đồng chuyển nhượng, bà N đã làm thủ tục sang tên đổi với các thửa đất nhận chuyển nhượng. Ngày 29/9/2009 thì Ủy ban nhân dân thành phố B đã cấp nhận Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AQ 045508 cho thửa đất số 37, tờ bản đồ số 17 và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AQ 045506 cho thửa đất số 41, tờ bản đồ số 17 cho bà N, là phù hợp với Điều 50 Luật Đất đai năm 2003 và Điều 38, 148 Nghị định 181/2004/NĐ-CP ngày 29/10/2004 của Chính phủ về thi hành Luật Đất đai nên các Giấy chứng nhận này cũng hợp pháp và đúng theo định của pháp luật

Do đó, Ủy ban nhân dân thành phố B ký cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AQ 045508 ngày 29/9/2009 và số AQ 045506 ngày 29/9/2009 cho bà Quách Trần Ánh N sử dụng tại thửa đất số 37, diện tích 1.111,7m² và thửa đất số 41, diện tích 1.078,8m² tờ bản đồ số 17, phường H với mục đích đất trồng lúa là đảm bảo đúng theo quy định pháp luật.

Từ những căn cứ nêu trên, xét thấy bị đơn kháng cáo cho rằng cấp sơ thẩm vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng là không có cơ sở chấp nhận. Do vậy, Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông Lê Văn N1

[2.2] Đối với nội dung kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân Khu vực I- Thành phố Đ:

Thứ nhất: Tại Quyết định kháng nghị số 88/QĐKNPT-VKS-DS ngày 23/2/2026 của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân khu vực I- Đồng Nai kháng nghị một phần bản án về thủ tục tố tụng của vụ án như: Không xác định chính xác quan hệ pháp luật tranh chấp, đưa thiếu người tham gia tố tụng nên đề nghị hủy án Hội đồng xét xử nhận thấy:

- Về quan hệ pháp luật tranh chấp: Nguyên đơn yêu cầu trả lại đất; bị đơn cho rằng mình có quyền sử dụng đất và yêu cầu hủy giấy Chứng nhận quyền sử dụng đất (chứ bị đơn không cho rằng đang mượn đất, thuê đất, ở nhờ...). Do đó, các đương sự có tranh chấp về việc ai là người có quyền sử dụng hợp pháp thửa đất 37, 41 tờ bản đồ 17, phường T nên quan hệ pháp luật được xác định là “Tranh chấp quyền sử dụng đất”. Tòa án xác định quan hệ pháp luật trong vụ án là “*Tranh chấp quyền sử dụng đất, Yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu, Yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và Yêu cầu công nhận quyền sử dụng đất*” là đầy đủ.

- Về yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn “Buộc bị đơn trả lại diện tích đất...” về bản chất đã bao hàm việc yêu cầu Chấm dứt hành vi chiếm hữu, sử dụng, buộc di dời tài sản, giao trả hiện trạng đất...

Do đó, Tòa thụ lý yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn “Buộc bị đơn trả lại diện tích đất...” là đầy đủ.

xác định tư cách pháp lý của những người tham gia tố tụng:

- Về những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Nguyễn Văn N2 và bà Nguyễn Thị N3: Tòa đã tiến hành xác minh Công an phường và Ủy ban nhân dân phường, đến thời điểm hiện tại thì Tòa án chỉ xác định được rõ ràng danh tính, địa chỉ những người đã được đưa vào tham gia tố tụng. Những người còn lại thì không rõ danh tính, địa chỉ do phía gia đình ông Nguyễn Văn N2 không hợp tác và địa phương cũng không nắm được. Do đó không có căn cứ, cơ sở để xác định cụ thể số lượng, danh tính và địa chỉ để đưa họ vào tham gia tố tụng. Tuy nhiên họ vẫn có quyền khởi kiện bằng một vụ án khác để bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của mình (nếu có).

- Về các thành viên trong hộ gia đình của ông Lê Văn N1: Theo Sổ hộ khẩu Chủ hộ ông Lê Văn N1 đăng ký thường trú tại A N, xã H từ năm 1976 đến nay (có thể hội viên Hội D1), các thành viên là vợ bà Dương Thị H2 (không có thể

hội viên Hội dân) và con là ông Lê Văn L2 sinh năm 1977 đăng ký thường trú cùng hộ khẩu từ ngày 21/8/2009, các giấy tờ Hợp tác xã giao khoán năm 1986 chỉ thể hiện ông Lê Văn N1 ký tên. Thời điểm 1986 chưa phát sinh quyền sử dụng đất theo Luật Đất đai. Yêu cầu phản tố công nhận quyền sử dụng đất đã được rút. Trước khi xét xử phúc thẩm phía bị đơn đề đưa bà Lê Thị H3, ông Lê Văn L2, ông Lê Văn T5 tham gia tố tụng với tư là người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan trong vụ án. Như đã nhận định trên, việc đưa thành viên trong hộ gia đình ông Lê Văn N1 vào tham gia tố tụng là không cần thiết.

- Về thu thập chứng cứ: Đến ngày xét xử Tòa án cấp sơ thẩm chưa thu thập được từ Ủy ban nhân dân phường H về thông tin khai tử của ông C bà T1 là thiếu sót. Tuy nhiên, tại Bút lục 488, 489 Tòa bổ sung thông tin khai tử của ông Nguyễn Văn C (mất 1995) và bà Nguyễn Thị T1 (mất 22/9/1994) phù hợp với lời trình bày của ông trong quá trình giải quyết vụ án tại biên bản lấy lời khai ngày 05/8/2008 ông Nguyễn Văn H1 (con ông Nguyễn Văn N2) trình bày ông Cẩn T3 đã chết năm 1994, 1995.

- Về giải thích cho bị đơn về hậu quả pháp lý của việc tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu: Tại phiên tòa Hội đồng xét xử cấp sơ thẩm đã hỏi và bị đơn không yêu cầu giải quyết hậu quả của việc tuyên vô hiệu Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì Tòa ghi nhận và không cần giải thích thêm về hậu quả của hợp đồng vô hiệu nữa.

Thứ hai: Hồ sơ vụ án thể hiện trên diện tích đất tranh chấp có tài sản là cây trồng do ông Lê Văn N1 quản lý, sử dụng. Tòa án cấp sơ thẩm đã tiến hành xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá đối với các cây trồng trên đất (43.500.000 đồng). Như vậy, tài sản trên đất được xác định là một trong những nội dung cần xem xét, giải quyết khi giải quyết yêu cầu tranh chấp quyền sử dụng đất. Phần quyết định của bản án sơ thẩm chỉ tuyên buộc ông Lê Văn N1 hoàn trả các thửa đất tranh chấp cho bà Quách Trần Ánh N mà không giải quyết đối với số cây trồng trên đất là chưa đầy đủ. Tại phiên tòa sơ thẩm, bà Quách Trần Ánh N tự nguyện thanh toán toàn bộ giá trị cây trồng trên đất cho bị đơn số tiền 100.000.000 đồng là phù hợp theo quy định của pháp luật.

Do trong quá trình thu thập chứng cứ chuẩn bị xét xử phúc thẩm Tòa án đã thu thập bổ sung đầy đủ những chứng cứ và khắc phục thiếu sót của cấp sơ thẩm, đồng thời những thiếu sót trên không làm ảnh hưởng đến bản chất của vụ án. Tuy nhiên Hội đồng xét xử sửa bản án về cách tuyên.

[3] Tại phiên tòa, đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Đồng Nai thay đổi nội dung kháng nghị đề nghị Hội đồng xét xử sửa án sơ thẩm về cách tuyên đối với bản án sơ thẩm. Do đó, Hội đồng xét xử xét thấy quan điểm và việc thay đổi nội dung kháng nghị phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên chấp nhận.

[4] Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, không bị kháng nghị có hiệu lực thi hành.

[5] Về án phí phúc thẩm: Do kháng cáo của bị đơn không được chấp nhận, do đó bị đơn phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Tuy nhiên, bị đơn thuộc trường hợp được miễn nộp án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự,

- Chấp nhận việc Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Đồng Nai thay đổi Quyết định kháng nghị phúc thẩm số 88/QĐ-VKS-DS ngày 23/02/2026 của Viện trưởng VKSND khu vực 1 – Đồng Nai: sửa bản án sơ thẩm số 33/2026/DS-ST ngày 06/02/2026 của Tòa án nhân dân khu vực 1 - Đồng Nai về cách tuyên.

- Không chấp nhận kháng cáo của bị đơn ông Lê Văn N1 đối với Bản án sơ thẩm số 33/2026/DS-ST ngày 06/02/2026 của Tòa án nhân dân khu vực 1 - Đồng Nai.

Căn cứ vào Điều 34, điểm b khoản 2 Điều 227, khoản 1 Điều 228, điểm c khoản 1 Điều 217, khoản 1 và khoản 3 Điều 218 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 163, 164, 468, 500, 502 Bộ luật Dân sự; Điều 50, điểm a khoản 1 Điều 106 và điểm b khoản 1 Điều 127 Luật Đất đai năm 2003; Điều 3 Nghị định số 17/1999/NĐ-CP ngày 29 tháng 3 năm 1999 của Chính phủ về thủ tục chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, thừa kế quyền sử dụng đất và thế chấp, góp vốn bằng giá trị quyền sử dụng đất; Điều 38, khoản 13 Điều 103, Điều 148 Nghị định 181/2004/NĐ-CP ngày 29/10/2004 của Chính phủ về thi hành Luật Đất đai và Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án:

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Quách Trần Ánh N đối với ông Lê Văn N1 về việc “*Tranh chấp quyền sử dụng đất*”.

1.1. Buộc ông Lê Văn N1 có nghĩa vụ hoàn trả cho bà Quách Trần Ánh N thửa đất số 37, tờ bản đồ số 17, phường T, Thành phố Đ (theo Giấy chứng nhận

quyền sử dụng đất số AQ 045508 do Ủy ban nhân dân thành phố B cấp ngày 29/9/2009 cho bà Quách Trần Ánh N) và thửa đất số 41, tờ bản đồ số 17, phường T, Thành phố Đ (theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AQ 045506 do Ủy ban nhân dân thành phố B cấp ngày 29/9/2009 cho bà Quách Trần Ánh N).

1.2. Buộc bà Quách Trần Ánh N phải có nghĩa vụ thanh toán cho ông Lê Văn N1 số tiền 100.000.000 đồng (Một trăm triệu đồng).

Bà Quách Trần Ánh N được quyền sở hữu, sử dụng toàn bộ cây trồng trên thửa đất theo Chứng thư thẩm định giá số 1814/TĐG-CT ngày 25/8/2015 của Công ty P.

1.3. Chi phí tố tụng: Ông Lê Văn N1 có nghĩa vụ hoàn trả lại số tiền 25.063.000 đồng (Hai mươi lăm triệu, không trăm sáu mươi ba nghìn đồng) chi phí tố tụng cho bà Quách Trần Ánh N.

Kể từ ngày Bản án sơ thẩm có hiệu lực pháp luật hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong khoản tiền chi phí tố tụng, hàng tháng người 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 khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự.

2. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Lê Văn N1 về việc “*Yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu và Yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất*” đối với bà Quách Trần Ánh N.

3. Đình chỉ yêu cầu phản tố “*Yêu cầu công nhận quyền sử dụng đất*” của ông Lê Văn N1.

- Hậu quả của việc đình chỉ giải quyết yêu cầu phản tố: Ông Lê Văn N1 không có quyền yêu cầu Tòa án giải quyết lại đối với yêu cầu khởi kiện nêu trên nếu yêu cầu khởi kiện sau không có gì khác đối với yêu cầu khởi kiện này về nguyên đơn, bị đơn và quan hệ pháp luật có tranh chấp.

4. Về án phí dân sự:

- Hoàn trả lại số tiền 3.000.000 đồng (Ba triệu đồng) tiền tạm ứng đã nộp tại Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 7792 ngày 25/12/2014 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) cho bà Quách Trần Ánh N.

- Ông Lê Văn N1 là người cao tuổi theo quy định tại khoản 2 Điều 12 Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án; nên ông N1 được miễn nộp án phí dân sự sơ thẩm và án phí dân sự phúc thẩm.

5. Trường hợp Bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành

án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7 và 9 Luật Thi hành án dân sự. Thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

6.Hiệu lực của án: Bản án Dân sự phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án.

Nơi nhận:

- VKSND Thành phố Đồng Nai;
- TAND KV1-Dồng Nai;
- Phòng THADS KV1- Đồng Nai;
- Các đương sự;
- Lưu (HS, TP, VP).

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

Đinh Thị Kiều Lương

