

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH ĐỒNG NAI**

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: **226/2026/DS-PT**

Ngày 30-3-2026

V/v tranh chấp hợp đồng chuyển
nhượng quyền sử dụng đất, yêu cầu
tháo dỡ tài sản trên đất và trả lại
quyền sử dụng đất

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH ĐỒNG NAI

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Lê Văn Thăng

Các Thẩm phán: Bà Đinh Thị Quý Chi

Ông Vũ Hồng Luyến

- Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Minh Tín – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai,

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

Ngày 30 tháng 3 năm 2026, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 56/2026/TLPT-DS ngày 23 tháng 01 năm 2026, về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, yêu cầu tháo dỡ tài sản trên đất và trả lại quyền sử dụng đất”, do bản án dân sự sơ thẩm số 114/2025/DS-ST ngày 24 tháng 9 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực 3 – Đồng Nai bị kháng cáo, theo quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 163/2026/QĐXX-PT ngày 26 tháng 02 năm 2026, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Bà Trần Thị V, sinh năm 1974. Địa chỉ: Ấp V, xã T, tỉnh Đồng Nai.

- Bị đơn: Ông Trần Quốc C, sinh năm 1964. Địa chỉ: Ấp V, xã T, tỉnh Đồng Nai.

Người đại diện theo ủy quyền của ông C: Bà Trần Thị Cẩm H, sinh năm 1997. Địa chỉ: Số F, đường N, khu phố D, phường T, tỉnh Đồng Nai (theo Hợp đồng ủy quyền ngày 24/10/2025).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông C: Luật sư Lê Việt D – Công ty L, Đoàn Luật sư thành phố H.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Ông Vũ Văn T, sinh năm 1967. Địa chỉ: Ấp V, xã T, tỉnh Đồng Nai.

(Bà V, bà H, ông T, Luật sư D có mặt tại phiên tòa)

NỘI DUNG VỤ ÁN

Theo án sơ thẩm, nguyên đơn – bà Trần Thị V, trình bày:

Ngày 20/3/2017, bà V nhận chuyển nhượng của ông Trần Quốc C thửa đất số 103, tờ bản đồ số 29, thị trấn V, huyện V với giá 620.000.000 đồng, hai bên có lập giấy tay.

Ngày trong năm 2017, bà V đã thanh toán đủ số tiền 620.000.000 đồng và ông C đã bàn giao đất cho bà quản lý, sử dụng. Sau khi nhận đất, bà V đã san lấp mặt bằng, xây tường bao, chăn nuôi và trồng cây ăn trái.

Khi chuyển nhượng, thửa đất chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng, mới chỉ có giấy biên nhận hồ sơ đăng ký quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số: 755/VPĐK ngày 15/4/2015 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đ - Chi nhánh V1.

Vì vậy, ông C đã ủy quyền cho bà V đi làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông C, để sau đó ông C làm thủ tục sang tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà V. Quá trình làm thủ tục, bà V nhận được thông báo thuế và đã nộp thuế vào ngân sách nhà nước. Tuy nhiên, ông C không tiếp tục hợp tác mà có hành động ngăn cản không để cho bà V hoàn thành các thủ tục tiếp theo.

Vì vậy, bà V khởi kiện yêu cầu Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký kết ngày 20/3/2017 giữa bà với ông Trần Quốc C, đối với thửa đất số 103, tờ bản đồ số 29 tại xã T (thị trấn V, huyện V cũ).

Bà V không đồng ý, đề nghị Tòa án bác yêu cầu phản tố của ông C.

Bị đơn - ông Trần Quốc C, trình bày:

Thửa đất số 103, tờ bản đồ số 29, xã T (thị trấn V, huyện V cũ) có nguồn gốc do ông C khai phá và san lấp vào năm 1990. Ông C đã đi đăng ký kê khai nhưng chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng.

Năm 2017, bà V biết ông C đang gặp khó khăn về kinh tế nên dụ ông bán đất lấy tiền trả nợ. Bà V nói ông chỉ cần ký giấy tay cho bà V thôi và bà V trả cho ông số tiền 620.000.000 đồng.

Ông C có đơn phản tố, yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký kết giữa ông với bà V ngày 20/3/2017, yêu cầu bà V dỡ bỏ hàng rào trả lại cho ông thửa đất, yêu cầu bà V trả lại biên nhận hồ sơ đăng ký quyền sử dụng đất số: 755/VPĐK ngày 15/4/2015 (bản chính); Giấy nộp tiền vào ngân sách nhà nước bằng tiền mặt ngày 08/3/04 (bản chính).

Ông C đồng ý trả lại cho bà V số tiền bán đất 620.000.000 đồng đã nhận, đồng ý trả lại cho bà V số tiền đổ đất san lấp mặt bằng thửa đất là 55.800.000 đồng, đồng ý trả lại cho bà V số tiền 2.589.600 đồng mà bà V đã nộp vào ngân sách nhà nước để xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan - ông Vũ Văn T, trình bày:

Ông Vũ Văn T là chồng bà V. Ông thống nhất với trình bày của bà V, đề nghị Tòa án chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà V và bác yêu cầu phản tố của ông C.

Kết quả giải quyết của Tòa án cấp sơ thẩm:

Tại bản án sơ thẩm số 114/2025/DS-ST ngày 24/9/2025, Tòa án nhân dân khu vực 3 – Đồng Nai tuyên xử:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký ngày 20/3/2017 giữa bà Trần Thị V với ông Trần Quốc C có hiệu lực.

Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn về việc đề nghị hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký với bà Trần Thị V ngày 20/3/2017.

Ngoài ra, án còn tuyên về án phí, chi phí tố tụng và quyền kháng cáo theo luật định.

Việc kháng cáo đối với bản án sơ thẩm:

Ngày 30/9/2025, ông Trần Quốc C có đơn kháng cáo, đề nghị cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm, bác yêu cầu khởi kiện của bà V, chấp nhận yêu cầu phản tố của ông. Tại phiên tòa phúc thẩm, người đại diện hợp pháp của ông C đề nghị hủy bản án sơ thẩm, chuyển hồ sơ về cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại vụ án.

Tại phiên tòa Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông C trình bày:

Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký kết giữa bà V với ông C vi phạm quy định pháp luật cả về điều kiện chuyển nhượng và hình thức của hợp đồng nhưng Tòa án cấp sơ thẩm lại không tuyên vô hiệu.

Ngoài ra, đương sự có yêu cầu tuyên hợp đồng vô hiệu nhưng Tòa án cấp sơ thẩm không giải thích quyền yêu cầu giải quyết hậu quả pháp lý của hợp đồng vô hiệu. Tòa án cũng không làm rõ nguyên nhân có sự chênh lệch số liệu diện tích đất ghi trong hợp đồng chuyển nhượng với kết quả đo vẽ, ... là vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng.

Đề nghị Hội đồng xét xử hủy bản án sơ thẩm, chuyển hồ sơ về cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại vụ án.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến:

Về việc chấp hành pháp luật tố tụng, từ khi thụ lý vụ án đến khi xét xử tại phiên tòa, Thẩm phán chủ tọa và Hội đồng xét xử thực hiện đúng quy định của pháp luật. Đương sự tham gia phiên tòa đảm bảo đúng thủ tục, quyền, nghĩa vụ theo quy định.

Về việc giải quyết vụ án: Năm 2017, sau khi hai bên ký hợp đồng chuyển nhượng, bà V đã thanh toán tiền, ông C đã giao đất cho bà V quản lý, sử dụng. Sau đó, theo sự ủy quyền của ông C, bà V đã tiến hành các thủ tục để được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và đã nộp đủ tiền nghĩa vụ vào ngân sách.

Như vậy, đất chuyển nhượng có đủ điều kiện cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng và hai bên đã thực hiện xong nghĩa vụ theo hợp đồng. Tòa án cấp sơ

thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà V, bác yêu cầu phản tố của ông C là có căn cứ. Kháng cáo của ông C không có cơ sở chấp nhận, đề nghị Hội đồng xét xử giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

Trên cơ sở nội dung vụ án, căn cứ vào các chứng cứ, tài liệu trong hồ sơ vụ án và kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định như sau:

Ngày 20/3/2017, ông Trần Quốc C ký hợp đồng chuyển nhượng cho bà Trần Thị V thửa đất số 103, tờ bản đồ số 29, thị trấn V, huyện V với giá là 620.000.000 đồng (đất có chiều ngang 9m, chiều dài 100m).

Bà V đã thanh toán đủ số tiền 620.000.000 đồng cho ông C và nhận đất để quản lý, sử dụng. Bà V đã san lấp mặt bằng, xây hàng rào bao quanh và trồng một số cây ăn trái trên đất.

Vào thời điểm hai bên ký hợp đồng chuyển nhượng, ông C chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và hợp đồng không được công chứng chứng thực.

Tuy nhiên, diện tích đất sau đó đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền xác định có đủ điều kiện cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng. Thay mặt ông C, bà V đang làm các thủ tục, đã thực hiện nộp tiền nghĩa vụ vào ngân sách để được Nhà nước cấp giấy chứng nhận thì ông C ngăn cản nên chưa hoàn thành.

Như vậy, đến nay thửa đất số 103 chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng để có thể tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng là do lỗi của ông C. Hợp đồng ký kết giữa hai bên tuy không được công chứng, chứng thực theo quy định nhưng mỗi bên đã thực hiện xong toàn bộ nghĩa vụ đối với bên kia.

Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà V, bác yêu cầu phản tố của ông C là có căn cứ, cần giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Về án phí phúc thẩm: Ông C là người cao tuổi nên được miễn án phí theo quy định.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự,

Không chấp nhận kháng cáo của ông Trần Quốc C, giữ nguyên bản án sơ thẩm số 114/2025/DS-ST ngày 24/9/2024 của Tòa án nhân dân khu vực 3 – Đồng Nai.

Áp dụng các điều 122, 127, 129, 500; 501; 502 Bộ luật dân sự năm 2015; các điều 166, 170 luật đất đai năm 2013; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội,

Tuyên xử:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Trần Thị V. Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký giữa bà Trần Thị V với ông Trần Quốc C ngày 20/3/2017 có hiệu lực thi hành.

Không chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Trần Quốc C về việc hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký ngày 20/3/2017 với bà Trần Thị V, buộc bà V tháo dỡ tài sản trên đất và trả lại quyền sử dụng đất.

Về chi phí tố tụng: Ông Trần Quốc C phải chịu chi phí tố tụng theo quy định của pháp luật, ông C đã nộp đủ.

Về án phí: Ông Trần Quốc C được miễn án phí theo quy định.

Hoàn trả bà Trần Thị V số tiền 300.000 đồng (ba trăm ngàn đồng) tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 0025513 ngày 03/6/2025 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Vĩnh Cửu.

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.

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

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Đồng Nai;
- TAND KV3-Đồng Nai;
- Thi hành án dân sự tỉnh Đồng Nai;
- Phòng THADS KV3-Đồng Nai;
- Các đương sự;
- Lưu: VT, hồ sơ vụ án.

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

Lê Văn Thắng