

**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: **366/2026/DS-PT**

Ngày: 26 - 5 - 2026

V/v “*Tranh chấp đòi lại tài sản
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 Đinh Thị Kiều Lương

Các Thẩm phán: Bà Lê Hồng Hạnh

Ông Trần Nam Phương

- Thư ký phiên tòa: Bà Ngô Kỳ Anh – 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 Đặng Hoàng Oanh - Kiểm sát viên.

Ngày 26 tháng 5 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 243/2026/TLPT-DS ngày 20 tháng 4 năm 2026 về việc: “*Tranh chấp đòi lại tài sản, tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền đất*”. Do Bản án dân sự sơ thẩm số 77/2025/DS-ST ngày 21 tháng 11 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực 7 – Đồng Nai bị kháng cáo; theo quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 354/2026/QĐ-PT ngày 05 tháng 5 năm 2026 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Bà **Trần Sau D**, sinh năm 1959; Địa chỉ: A, Phố F, ấp P, xã P, Thành phố Đ.

Người đại diện theo ủy quyền của bà D: Bà **Lý Thị Kim L**, sinh năm 1968; địa chỉ: Số A, tổ D, khu phố T, phường D, thành phố Đ.

- Bị đơn: Ông **Chí Nhật L1**, sinh năm 1959 và bà **Hồ Mỹ L2**, sinh năm 1969; cùng địa chỉ: Phố F, ấp P, xã P, Thành phố Đ.

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn: Anh **Phan Anh S**, sinh năm 1991; địa chỉ: Khu phố K, phường B, Thành phố S, tỉnh Thanh Hóa (nay là phường S, tỉnh Thanh Hóa); địa chỉ liên lạc: Tổ F, ấp A, xã Đ, Thành phố Đ.

(Các đương sự có mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Phần trình bày của nguyên đơn do bà Lý Thị Kim L là người đại diện theo ủy quyền trình bày:

Năm 2015, bà Trần Sau D có nhận chuyển nhượng từ ông Chí Nhật L1 và bà Hồ Mỹ L2 diện tích đất 93,6m² thuộc thửa 287, tờ bản đồ 46 tại xã P, huyện Đ tỉnh Đồng Nai (nay là xã P, Thành phố Đ, mục đích sử dụng: đất ở nông thôn. Tại thời điểm nhận chuyển nhượng có căn nhà xây dựng trên đất, kết cấu 01 trệt, 01 lầu.

Sau khi thực hiện các thủ tục giao dịch chuyển nhượng, đến ngày 13/4/2015 Văn phòng ký đất đai tỉnh Đ - Chi nhánh Đ đã thực hiện việc cập nhật đăng ký biến động cho bà D. Ngày 05/02/2020, bà D làm thủ tục cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và đã được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ (nay là Thành phố Đ) cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất.

Sau khi mua, do không có nhu cầu sử dụng nên bà D đã cho ông L1 và bà L2 thuê lại nhà để ở. Giá cho thuê là 600.000 đồng/tháng. Thời hạn cho thuê tính từ ngày 15/3/2015 đến hết ngày 15/3/2016.

Hết thời hạn cho thuê nêu trên, bà D vẫn chưa có nhu cầu sử dụng và ông L1, bà L2 cũng là họ hàng xa nên bà D vẫn tiếp tục cho ông L1, bà L2 ở trên đất. Năm 2019, do có nhu cầu sử dụng nên bà D có yêu cầu ông L1, bà L2 trả lại nhà và đất nhưng ông L1, bà L2 không đồng ý trả. Bà D có làm đơn gửi đến Ủy ban nhân dân xã P để yêu cầu giải quyết nhưng ông L1, bà L2 cố tình trốn tránh nên không thực hiện việc hòa giải tại Ủy ban nhân dân xã được.

Việc bị đơn cho rằng ông L1, bà L2 có vay tiền của bà D thì bà D xác định có cho ông L1, bà L2 vay; nhưng thời gian đã lâu nên bà D không nhớ chính xác, chỉ nhớ khoảng 800.000.000 đồng (tám trăm triệu đồng). Do không có khả năng thanh toán số tiền này nên ông L1, bà L2 đã tự nguyện chuyển nhượng cho bà D quyền sử dụng đất thửa 287, tờ bản đồ 46 tại xã P được xác lập bằng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 19/3/2015. Thời điểm này, do giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông L1, bà L2 đang được thế chấp tại ngân hàng nên bà D phải đưa thêm cho ông L1, bà L2 một khoản tiền để tắt toán với ngân hàng nên số tiền được thể hiện trong hợp đồng chuyển nhượng đã thực hiện việc cân trừ số tiền ông L1, bà L2 đã vay.

Do hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được xác lập ngày 19/3/2015 giữa bà D với ông L1, bà L2 dựa trên ý chí tự nguyện, không nhằm che giấu cho giao dịch khác nên đề nghị Tòa án không chấp nhận yêu cầu phản tố của ông L1, bà L2 về việc yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là vô hiệu.

Bà Trần S1 Dân yêu cầu Tòa án giải quyết buộc ông Chí Nhật L1, bà Hồ Mỹ L2 phải trả lại cho bà D diện tích đất 93,6m² thuộc thửa 287, tờ bản đồ 46 tại xã P, huyện Đ, tỉnh Đồng Nai (nay là xã P, Thành phố Đ). Trên đất có 01 căn nhà 01 trệt, 01 lầu.

Ngoài ra bà Trần Sau D không có yêu cầu nào khác.

Phần trình bày của bị đơn do ông Phan Anh S là người đại diện theo ủy quyền trình bày:

Bà Trần Sau D và ông Chí Nhật L1 có quan hệ là họ hàng thân thiết (*mẹ bà D là em ruột của cha ông Chí Nhật L1*). Bà D là người mang nhiều quốc tịch các nước khác nhau trong đó có các quốc tịch Canada, Pháp, Việt Nam. Do hoàn cảnh lúc đó khó khăn nên chúng tôi có vay của bà D số tiền 130.000.000 đồng (một trăm ba mươi triệu đồng), với lãi suất vay là 4%/tháng, thời hạn thanh toán là 06 tháng. Vợ chồng chúng tôi có viết giấy vay tiền vào ngày 10/9/2012 và giao cho bà D 01 bản.

Trước đó bà D còn cho một số người khác vay. Cụ thể như sau:

- Ông Ủng Cẩm S2, sinh năm 1966 và bà Vòng Lộc M, sinh năm 1976, cùng địa chỉ: số E, phố B, ấp B, xã P, huyện Đ vay số tiền 60.000.000 đồng (sáu mươi triệu đồng), lãi suất 4%/tháng, thời hạn vay 06 tháng. Ông S2 và bà M có thể chấp cho bà D 01 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Hai bên có làm hợp đồng vay và hợp đồng thế chấp với nhau.

- Ông Tăng A S3, sinh năm 1956 và bà Hỷ Xường H, sinh năm 1963, cùng địa chỉ: số C, phố C, ấp C, xã P, huyện Đ vay số tiền 50.000.000 đồng (năm mươi triệu đồng), lãi suất 4%/tháng, thời hạn vay 06 tháng. Ông S3 và bà H có thể chấp cho bà D 01 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Hai bên có làm hợp đồng vay và hợp đồng thế chấp với nhau. Tuy nhiên do bà D không có ở Việt Nam nên có kêu con gái của ông L1, bà L2 là chị Chí Nguyệt L3, sinh năm 1990, có địa chỉ tại: số nhà A, phố F, ấp C, xã P, huyện Đ đứng ra ký hợp đồng vay tiền và hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất. Do con gái của ông L1, bà L2 là chị L3 đang nhờ bà D bảo lãnh sang Canada để làm việc nên đã đồng ý đứng ra ký giúp.

- Ngoài ra bà D còn cho ông Chu Văn P vay mỗi người 30.000.000 đồng, cũng đều thế chấp đất như trên.

Các trường hợp cho vay này thì bà D đều ủy quyền cho chị L3 đi thu tiền gốc và lãi. Chị L3 phải chuyển tiền gốc và lãi cho bà D 06 tháng/1 lần. Sau đó vào năm 2014 thì chị L3 không được bảo lãnh qua Canada nên đã đi Ma Cau làm ăn thì bà D đã yêu cầu chúng tôi phải chịu trách nhiệm thu tiền gốc và lãi đối với các khoản mà bà D cho những người khác vay. Tuy nhiên ông L1, bà L2 chỉ nộp được tiền gốc và lãi được 01 thời gian ngắn đối với khoản vay nợ của ông L1, bà L2 và đối với những người khác thì họ không nộp được nữa.

Lúc đó bà D yêu cầu ông L1, bà L2 phải ký hợp đồng chuyển nhượng đất để làm đảm bảo cho các khoản vay, nhưng do giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông L1, bà L2 đang thế chấp ngân hàng nên ông L1, bà L2 đã phải tiếp tục vay thêm của bà D số tiền là 100.000.000 đồng để trả cho Ngân hàng và cũng là để lấy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ra thực hiện theo yêu cầu của bà D. Đến ngày 15/3/2015 bà D đã ép ông L1, bà L2 phải viết giấy vay tiền với tổng số tiền nợ là 548.000.000 đồng (năm trăm bốn mươi tám triệu đồng) (trong đó bao gồm số tiền bà L2, ông L1 và những người khác vay và cả số tiền lãi còn nợ).

Sau đó 04 ngày, vào ngày 19/3/2015 bà D yêu cầu ông L1, bà L2 ký tiếp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất tọa lạc tại số 287, tờ bản đồ số 46, xã P, huyện Đ (*trên đất đang có 01 căn nhà*) cho bà D với số tiền ghi trong hợp đồng chuyển nhượng chỉ là 30.000.000 đồng (ba mươi triệu đồng) (*thấp hơn giá thực tế thị trường mua bán đất đai lúc đó rất nhiều*). Việc mua bán diện tích đất trên hoàn toàn không có giấy tờ đặt cọc, không có giấy tờ thể hiện số tiền mua đất, căn nhà trên thực tế là bao nhiêu tiền mà chỉ dựa trên số tiền nợ mà ông L1, bà L2 đã ký trên giấy vay tiền. Đến ngày 13/4/2015, diện tích đất trên đã được Văn phòng ký đất đai tỉnh Đ - Chi nhánh huyện Đ ghi nhận việc chuyển nhượng lại cho bà D. Ngoài ra để hợp thức hóa việc mua bán 01 căn nhà trên đất bà D còn yêu cầu ông L1, bà L2 ký hợp đồng thuê lại căn nhà và đất trên cũng trong ngày 15/3/2015 (*tức là trước khi ký hợp đồng chuyển nhượng 04 ngày*) nhằm mục đích giả tạo việc chúng tôi đồng ý bán cả nhà và đất cho bà D.

Như vậy, ông L1, bà L2 xác nhận chỉ vay của bà D 02 lần với số tiền gốc là 242.000.000 đồng (hai trăm bốn mươi hai triệu đồng) và đồng ý trả cho bà D số tiền nợ gốc là 242.000.000 đồng (hai trăm bốn mươi hai triệu đồng) (bao gồm số tiền vay ban đầu là 130.000.000 đồng (một trăm ba mươi triệu đồng) và tiền lấy bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất 112.640.000 đồng (một trăm mười hai triệu sáu trăm bốn mươi nghìn đồng). Còn việc mua bán thửa đất tọa lạc tại: số B, tờ bản đồ số 46, xã P, huyện Đ và căn nhà trên đất là diễn ra trong tình trạng ông L1, bà L2 đang nợ tiền vay của bà D nên bà D ép buộc phải ký hợp đồng chuyển nhượng lại thửa đất số 287 để cân trừ nợ.

Đối với hợp đồng thuê nhà được vào ngày 15/3/2015 giữa bà D với ông L1, bà L2 nhằm mục đích hợp thức hóa các giấy tờ chứng minh cho việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất là do sự tự nguyện từ cả hai phía mà che giấu đi các hợp đồng vay tiền đã được ký kết từ trước đó. Ngoài ra, với việc ép buộc ông L1 bà L2 ký hợp đồng và hợp đồng chuyển nhượng cũng là để cho bà D thuận tiện cho việc lấy diện tích đất và căn nhà sau này.

Vì vậy, ông L1, bà L2 yêu cầu Tòa án giải quyết:

- Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được UBND xã P, huyện Đ chứng thực số 45 ngày 19/3/2015 giữa ông Chí Nhật L1, bà Hồ Mỹ

L2 và bà Trần Sau D đối với thửa đất số 287, tờ bản đồ số 46, toạ lạc tại xã P, huyện Đ, tỉnh Đồng Nai (nay là xã Đ, Thành phố Đ) là vô hiệu do giả tạo.

- Yêu cầu nguyên đơn bà Trần Sau D phải có trách nhiệm trả lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đã được Sở Tài nguyên và trường tỉnh Đ (nay là Thành phố Đ) cấp số 876177 ngày 05/02/2020 đứng tên bà Trần Sau D để ông L1, bà L4 thực hiện thủ tục kê khai, đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất lại theo kết quả giải quyết của Tòa án.

Trong trường hợp nguyên đơn bà Trần Sau D không giao nộp bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì ông L1, bà L2 có quyền yêu cầu cơ quan nhà nước có thẩm quyền điều chỉnh, thu hồi, hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp theo kết quả giải quyết của Tòa án và Cơ quan cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất căn cứ vào bản án, quyết định của Tòa án để giải quyết điều chỉnh biên động, thu hồi hoặc cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất phù hợp với kết quả giải quyết của Tòa án.

Đối với việc tuyên bố hợp đồng vô hiệu thì do ông L1, bà L2 vẫn đang là người quản lý, sử dụng diện tích đất và căn nhà trên đất nên ông L1 bà L2 không yêu cầu Tòa án giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 77/2025/DSST ngày 21/11/2025 của Tòa án nhân dân khu vực 7 – Đồng Nai đã quyết định như sau (tóm tắt);

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Trần Sau D về việc tranh chấp đòi tài sản đối với bị đơn bà Hồ Mỹ L2 và ông Chí Nhật L1.

Buộc bà Hồ Mỹ L2 và ông Chí Nhật L1 có nghĩa vụ trả lại cho bà Trần Sau D diện tích 93,6m² thuộc thửa đất số thửa 287, tờ bản đồ 46 tại xã P, huyện Đ tỉnh Đồng Nai (nay là xã P, Thành phố Đ); mục đích sử dụng: đất ở nông thôn Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ (nay là Sở Nông nghiệp và Tài nguyên Thành phố Đ) cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CU876177 được thể hiện bởi các mục (1,2,3,4) theo Trích lục biên vẽ thửa đất bản đồ địa chính và đo vẽ theo yêu cầu hiện trạng ngày 22/01/2024 của Công ty TNHH T. Tài sản gắn liền với thửa đất nêu trên là 01 căn nhà diện tích 90m²(gồm 01 trệt, 01 lầu) có kết cấu móng, khung cột bê tông cốt thép, mái lợp tole, nền lát gạch ceramic, tường xây gạch sơn nước được ký hiệu là B2 tại Bản vẽ hiện trạng nhà và Trích lục biên vẽ thửa đất bản đồ địa chính ngày 22/01/2024.

Thời gian thực hiện việc di dời là 01 tháng kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật.

2. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn bà Hồ Mỹ L2 và ông Chí Nhật L1 về việc tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu.

Ngoài ra, Bản án sơ thẩm còn tuyên về chi phí tố tụng, về án phí và hiệu lực bản án theo quy định của pháp luật

Vào ngày 01/12/2025, người đại diện theo ủy quyền của bị đơn ông Chí Nhật L1 và bà Hồ Mỹ L2 kháng cáo yêu cầu sửa toàn bộ Bản án dân sự sơ thẩm số 77/2025/DS-ST ngày 21 tháng 11 năm 2025 theo hướng: Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn: Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được UBND xã P, huyện Đ, Đồng Nai (nay là xã Đ, Thành phố Đ) chứng thực số 45 ngày 19/3/2015 giữa ông Chí Nhật L1, bà Hồ Mỹ L2 và bà Trần Sau D đối với thửa đất số 287, tờ bản đồ số 46, tọa lạc tại xã P, huyện Đ, tỉnh Đồng Nai (nay là xã Đ, Thành phố Đ) là vô hiệu do giả tạo. Yêu cầu nguyên đơn là bà Trần Sau D phải có trách nhiệm trả lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đã được Sở nguyên và trường tỉnh Đ (nay là Sở Nông nghiệp và Tài nguyên Thành phố Đ) cấp số CU 876177 ngày 05/02/2020 đứng tên bà Trần Sau D để ông L1, bà L2 thực hiện thủ tục kê khai đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất lại theo kết quả giải quyết của Tòa án. Trong trường hợp nguyên đơn bà Trần Thị D1 không giao nộp bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì ông L1, bà L2 có quyền yêu cầu cơ quan nhà nước có thẩm quyền điều chỉnh, thu hồi, huỷ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp theo kết quả giải quyết của Tòa án và Cơ quan cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất căn cứ vào bản án, quyết định của Tòa án để giải quyết điều chỉnh biến động, thu hồi hoặc cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất phù hợp với kết quả giải quyết của Tòa án.

Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Đồng Nai tại phiên tòa phúc thẩm.

Về tố tụng: Việc chấp hành pháp luật về tố tụng: Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa, người tham gia tố tụng thực hiện đầy đủ quyền, nghĩa vụ theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Căn cứ khoản 1 Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 thì kháng cáo của bị đơn còn trong thời hạn luật định, đã đóng tạm ứng án phí phúc thẩm nên kháng cáo là hợp pháp, được xem xét theo thủ tục phúc thẩm.

Về nội dung: Căn cứ vào trình bày của các bên và chứng cứ có trong hồ sơ xác định: Thửa đất 287, tờ bản đồ 46, xã P, diện tích 93,6 m², trên đất có 01 căn nhà 01 trệt, 01 lầu có nguồn gốc của ông Chí Nhật L1 và bà Hồ Mỹ L2. Vào ngày 19/3/2015, giữa bà D1 và ông L1, bà L2 ký với nhau hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên, được chứng thực tại UBND xã P. Bà D1 đã được Văn phòng Đ – chi nhánh Đ cập nhật đăng ký biến động vào ngày 13/4/2015. Ngày 05/02/2020, bà D1 làm thủ tục cấp đổi giấy CNQSDĐ và được Sở tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ cấp giấy CNQSDĐ, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn

liên với đất số CU 876177. Do không có nhu cầu ở nên bà D1 cho ông L1, bà L2 thuê lại nhà để ở thể hiện bằng việc ký hợp đồng thuê nhà ngày 15/3/2015.

Xét việc ông L1, bà L2 cho rằng ông bà vay mượn tiền bà D1 cũng được bà D1 thừa nhận và có cung cấp giấy vay tiền. Tại các giấy vay tiền đều có ghi nội dung "...nếu cần thiết vợ chồng tôi bán nhà địa chỉ trên hoặc bán tiệm để hoàn trả số tiền vay", tại giấy xác nhận nợ ngày 7/7/2022, cũng ghi nội dung là "...về phía căn nhà tọa lạc tại địa chỉ trên cô Trần Sau D đang đứng tên và gia đình tôi đang sinh sống. Cô D hứa sẽ nhượng bán lại căn nhà trên với giá tốt nhất có thể theo giá thị trường".

Như vậy, bị đơn cho rằng việc ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là giả tạo để nhằm che dấu quan hệ vay mượn là không có cơ sở mà hai bên đã có sự thoả thuận việc cản trở nợ bằng nhà đất nêu trên.

Quá trình ký hợp đồng chuyển nhượng ông L1, bà L2 không chứng minh được việc bị ép buộc, cũng như quá trình bà D làm thủ tục kê khai sang tên và cấp đổi giấy CNQSDĐ không có ý kiến gì và còn xác nhận nợ với việc bà D hứa nhượng bán lại căn nhà chứ không phải khi trả hết nợ thì bà D sẽ trả lại nhà đất cho vợ chồng ông bà.

Ông L1, bà L2 kháng cáo nhưng không cung cấp được chứng cứ mới chứng minh cho kháng cáo của nên kháng cáo không có cơ sở để xem xét.

Từ những phân tích trên, đề xuất: Không chấp nhận kháng cáo của bị đơn. Áp dụng khoản 1 Điều 308 BLTTDS giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 77/2025/DS-ST ngày 21 tháng 11 năm 2025 Tòa án nhân dân khu vực 7 - Đồng Nai.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về thủ tục tố tụng:

Đơn kháng cáo của người đại diện theo ủy quyền của bị đơn, làm hạn luật định, đã nộp tạm ứng án phí phúc thẩm đầy đủ Căn cứ khoản 1 Điều 273, Bộ luật Tố tụng dân sự thì kháng cáo được xem xét theo thủ tục phúc thẩm.

[2]. Về nội dung:

Về nguồn gốc phần đất tranh chấp: Phần đất tranh chấp giữa nguyên đơn và bị đơn có diện tích đất 93,6m² thuộc thửa 287, tờ bản đồ 46 tại xã P, huyện Đ, tỉnh Đồng Nai (nay là xã P, Thành phố Đ) có nguồn gốc là của ông Chí Nhật L1 và bà Hồ Mỹ L2, ngày 19/3/2015, ông L1, bà L2 lập hợp đồng chuyển nhượng cho bà Trần Sau D, được Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đ - Chi nhánh Đ (nay là Thành phố Đ) thực hiện việc cập nhật đăng ký biến động cho bà D vào ngày 13/4/2015. Ngày 05/02/2020, bà D làm thủ tục cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất

và đã được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ (nay là Sở Nông nghiệp và Tài nguyên Thành phố Đ) cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CU876177.

Về Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được công chứng số 45, quyền số 01.TP/CC-SCT/HĐGD ngày 19/3/2015 tại Ủy ban nhân dân xã P, huyện Đ, tỉnh Đồng Nai (nay là UBND xã P, Thành phố Đ): Trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa phúc thẩm, bị đơn xác định, việc ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên bị đơn không tự nguyện mà do đã nợ tiền bà D trên cơ sở vay tài sản nên bị bà D ép buộc phải ký kết. Bị đơn đã cung cấp tài liệu chứng cứ là các giấy vay tiền thể hiện giữa bà D và ông L1, bà L2 có quan hệ vay mượn tiền với nhau. Nguyên đơn bà D cũng thừa nhận có cho ông L1, bà L2 vay tiền nhưng do ông L1, bà L2 không có khả năng trả nợ nên có thỏa thuận với bà D là chuyển nhượng đất để cân trừ số tiền nợ. Mặc khác bà D cũng có thanh toán số tiền chuyển nhượng đất thông qua việc đưa tiền để trả nợ ngân hàng cho ông L1, bà L2. Hơn nữa trong các giấy vay bà L2, ông L1 đều xác định trong trường hợp ông bà không trả được nợ sẽ dùng tài sản là nhà và đất bán đi để trả cho nguyên đơn. Phía bị đơn không có tài liệu, chứng cứ chứng minh cho việc ký kết là bị ép buộc, việc các bên ký kết hợp đồng chuyển nhượng là để cân trừ số nợ các bên cho vay – vay chứ không phải để che dấu một giao dịch dân sự khác như phía bị đơn trình bày. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa các bên đảm bảo về mặt hình thức, nội dung hợp đồng không trái đạo đức xã hội nên yêu cầu phản tố của bị đơn không có cơ sở chấp nhận.

Trước đó, ngày 13/3/2015, các bên lập Giấy tay sang nhượng nhà và đất, ông L1 chuyển nhượng cho bà D phần đất và căn nhà trên đất. Ngày 15/3/2015, các bên lập hợp đồng cho thuê căn nhà trên. Như vậy, việc ký kết hợp đồng chuyển nhượng và hợp đồng thuê nhà là phía bị đơn tự nguyện ký kết. Việc bị đơn cho rằng bị ép buộc là không có căn cứ. Bị đơn cũng không cung cấp được tài liệu chứng cứ để chứng minh. Căn cứ vào Điều 166 Bộ luật Dân sự năm 2015, Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là đúng quy định. Từ những nhận định trên Hội đồng xét xử không chấp nhận toàn bộ kháng cáo của bị đơn.

[3]. Quan điểm của Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Đồng Nai tại phiên tòa phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên ghi nhận.

[4]. Về án phí phúc thẩm: Do kháng cáo không được chấp nhận nên bị đơn phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

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

Không chấp nhận kháng cáo của bị đơn ông Chí Nhật L1 và bà Hồ Mỹ L2.

Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 77/2025/DS-ST ngày 21 tháng 11 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực 7 – Đồng Nai.

Căn cứ vào các Điều 163, 164, 166 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015. Căn cứ vào các Điều 26, 35, 39, 147, 157, 158, 227, 228, 244, 271, 273 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 sửa đổi, bổ sung năm 2025. Căn cứ Điều 166, 167, 168 Luật đại năm 2013; Căn cứ Điều 26, 27 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban vụ Quốc Hội.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Trần Sau D về việc tranh chấp đòi tài sản đối với bị đơn bà Hồ Mỹ L2 và ông Chí Nhật L1.

Buộc bà Hồ Mỹ L2 và ông Chí Nhật L1 có nghĩa vụ trả lại cho bà Trần Sau D diện tích 93,6m² thuộc thửa đất số thửa 287, tờ bản đồ 46 tại xã P, huyện Đ, tỉnh Đồng Nai (nay là xã P, Thành phố Đ); mục đích sử dụng: đất ở nông thôn; Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ (nay là Sở Nông nghiệp và Tài nguyên Thành phố Đ) cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CU876177 được thể hiện bởi các mục (1,2,3,4) theo Trích lục biên vẽ thửa đất bản đồ địa chính và đo vẽ theo yêu cầu hiện trạng ngày 22/01/2024 của Công ty TNHH V sản gắn liền với thửa đất nêu trên là 01 căn nhà diện tích 90m² (gồm 01 trệt, 01 lầu) có kết cấu móng, khung cột bê tông cốt thép, mái lợp tole, nền lát gạch ceramic, tường xây gạch sơn nước được ký hiệu là B2 tại Bản vẽ hiện trạng nhà và Trích lục biên vẽ thửa đất bản đồ địa chính ngày 22/01/2024.

Thời gian thực hiện việc di dời là 01 tháng kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật.

2. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn bà Hồ Mỹ L2 và ông Chí Nhật L1 về việc tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu.

3. Về chi phí tố tụng: Buộc ông Chí Nhật L1 và bà Hồ Mỹ L2 có nghĩa vụ liên đới hoàn trả số tiền chi phí tố tụng cho bà Trần S1 là 28.629.960 đồng (Hai mươi tám triệu sáu trăm hai mươi chín nghìn chín trăm sáu mươi đồng).

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật, người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án nếu người có nghĩa vụ thi hành án chậm thi hành án, thì hàng tháng còn phải chịu số tiền lãi theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 tương ứng với thời gian và số tiền chậm thi hành án.

4. Về án phí dân sự sơ thẩm: Bà Hồ Mỹ L2 và ông Chí Nhật L1 phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm về việc tranh chấp đòi lại tài sản và 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm đối với yêu cầu phản tố. Số tiền 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) bà L2 ông L1 đã nộp tạm ứng án phí tại biên lai thu số 00145577 ngày 25/7/2025 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Định Quán nay là Phòng

Thi hành án khu vực 7 – Đồng Nai) chuyển thành án phí 300.000 đồng. Ông L1 bà L2 còn phải nộp 300.000 đồng.

- Về án phí dân sự phúc thẩm: Ông Chí Nhật L1, bà Hồ Mỹ L2 phải chịu mỗi người 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm, được căn trừ vào số tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp tổng cộng 600.000 đồng tại Biên lai 0008803 ngày 16 tháng 4 năm 2026 và Biên lai số 008602 ngày 15/4/2026 của Thi hành án dân sự tỉnh Đồng Nai (nay là Thi hành án dân sự Thành phố Đ).

Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật 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 hành án dân sự; thời hạn thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật hành án dân sự.

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

Nơi nhận:

- VKSND TP Đồng Nai;
- TAND KV7-Đồng Nai;
- Phòng THADS KV7- Đồng Nai;
- Phòng THADS Thành phố 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