TÒA ÁN NHÂN DÂN **THÀNH PHỐ ĐỒNG NAI**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bán án số: **391**/2026/DS-PT
Ngày: 02/6/2026
V/v *"T/c QSD đất, HĐCN QSD đất, yêu cầu chấm dứt hành vi cản trở, trả lại GCN QSD đất"*

NHÂN DANHNƯỚC 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: Ông Nguyễn Công Sự

Các Thẩm phán: Bà Đỗ Thị Nhung

Bà Thái Thị Thanh Bình

- ***Thư ký phiên tòa*:** Ông Vũ Kim Hải – Thư ký Toà án

- ***Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân thành phố Đồng Nai:*** Ông Phùng Đức Nam - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 19/5/2026 và 02/6/2026 tại Trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Đồng Nai xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 391/2024/TLPT-DS ngày 20/12/2024 về việc *"Tranh chấp quyền sử dụng đất, yêu cầu chấm dứt hành vi cản trở thực hiện quyền sử dụng đất và yêu cầu trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất"*. Do bản án dân sự sơ thẩm số 75/2024/DS-ST ngày 30/9/2024 của Toà án nhân dân thành phố Long Khánh (nay là Toà án nhân dân khu vực 4 – Đồng Nai) bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 367/2026/QĐ-PT ngày 11/5/2026, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Bà Lê Khắc Phương T, sinh năm 1943 (Căn cước số: 046143005132).

Địa chỉ: 1 Cô B, phường C, Quận A (nay là phường C), Thành phố Hồ Chí Minh.

- Đại diện theo ủy quyền cho bà T:

+ Bà Liêu Cẩm L, sinh năm 1962. Địa chỉ: A Phó C, phường H, thành phố V (nay là phường T), Thành phố V.

+ Ông Mai Hoàng T1, sinh năm 1997. Địa chỉ: 1 L, phường T, thành phố Cần Thơ.

- Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bà T: Luật sư Phạm Khắc P –

Văn phòng luật sư Phạm Khắc P thuộc Đoàn luật sư thành phố C. Địa chỉ: 1 L, phường T, thành phố Cần Thơ.

2. Bị đơn: Bà Nguyễn Thị Thúy B, sinh năm 1957 (Căn cước số: 046157006553).

Địa chỉ: H P, khu phố A, phường P, thành phố L (nay là phường L), Thành phố Đ.

- Đại diện theo ủy quyền cho bà B:

+ Ông Nguyễn Đình T2, sinh năm 1982. Địa chỉ: B đường số B, khu phố C, phường X, thành phố L (nay là phường H), Thành phố Đ.

+ Ông Nguyễn Thái H, sinh năm 1982. Địa chỉ: tổ A, khu phố B, phường L, Thành phố Đ.

3. Người kháng cáo: Bà Nguyễn Thị Thúy B

(Bà L, luật sư P, ông H có mặt, ông T1 có đơn xin vắng mặt, các đương sự còn lại vắng mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo bản án sơ thẩm:

** Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn là bà Liêu Cẩm L trình bày:*

Vào năm 2005 bà Lê Khắc Phương T và bà Nguyễn Thị Thúy B, sinh năm 1957, địa chỉ: phường P, L là chỗ quen biết do hay đi chùa gặp nhau, bà B nói với bà T có nhu cầu bán đất rẫy ở X nên bà T đồng ý nhận chuyển nhượng một sào đất của bà B tại thửa đất số 1755, tờ bản đồ số 13, bản đồ địa chính xã X cũ (nay là thửa đất số 12, tờ bản đồ số 16, phường X) với số tiền 15.000.000 đồng (mười lăm triệu đồng), bà T đã giao toàn bộ số tiền 15.000.000 đồng cho bà B nên hai bên đã ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và được chứng thực tại Ủy ban nhân xã X (nay là phường X, thành phố L) bà B có nghĩa vụ tách thửa làm thủ tục giấy tờ sang tên cho bà T. Tuy nhiên, việc làm giấy tờ sang tên cho bà T kéo dài nên bà T đã hỏi nhiều lần nhưng bà B tìm nhiều lý do chưa làm được sổ đỏ (Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất). Thời gian sau bà T phát hiện đã có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của Ủy ban nhân dân thị xã L cấp cho bà Lê Khắc Phương T từ năm 2005 nhưng từ khi nhận sổ đỏ của bà thì bà B không giao cho bà T mà rào chiếm luôn cả phần đất của bà T. Mặc dù nhiều lần liên hệ với bà B để lấy lại sổ và đất bà B chiếm giữ, vì bà đã lớn tuổi, ở xa và không biết nhà của bà B ở đâu nên không trực tiếp gặp được bà B, bà B cứ hứa hẹn nhiều lần và nói đang đi chỗ này chỗ nọ để né tránh. Sau đó bà B yêu cầu bà đưa 4.000.000 đồng thì bà B mới đưa giấy tờ cho bà, rồi bà B lại yêu cầu đưa 8.000.000 đồng thì mới giao giấy; thấy bà B không trung thực, gian xảo nên bà T không đồng ý. Khoảng năm 2022 có người tự xưng là tên V luật sư của bà B lên thương lượng đưa cho bà T mấy trăm

triệu không nhớ cụ thể để bà T ký lại giấy đất cho bà B nhưng thấy vô lý nên bà T không đồng ý; diện tích đất của bà B đã tách ra cấp sổ đỏ cho bà T nhưng hiện nay bà B đang chiếm giữ quản lý không giao trả. Bà T có liên hệ để thương lượng lấy lại giấy tờ nhưng bà B trả lời đã làm mất rồi. Do đó bà T đã làm thủ tục cấp mới giấy tờ đất của bà thì bà B lên báo địa chính là bà đang giữ không cho cấp đổi và không cho quản lý đất của bà.

Về yêu cầu phản tố của bị đơn thì nguyên đơn không chấp nhận, bà B cho rằng diện tích đất bà bán cho bà T có giá trị là 35.000.000 đồng, bà T mới đưa trước 5.000.000 đồng là hoàn toàn sai sự thật. Khi mua đất vì là quen biết nể nang nên mới mua với giá 15.000.000 đồng một sào đất ngay suối, chứ lấy đâu ra giá đất thời điểm đó là 35.000.000 đồng; tiền bạc đã giao đầy đủ cho bà B nên bà B mới ký hợp đồng chuyển nhượng tại Ủy ban nhân dân xã X, đồng thời bà B làm thủ tục tách thửa sang tên cho bà Lê Khắc Phương T ngay sau khi ký hợp đồng, nếu trường hợp bà T không giao tiền hết cho bà B liệu bà B có làm giấy tờ cho bà T không? Nay bà B yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng thì nguyên đơn không đồng ý vì rất vô lý, việc mua bán đã hoàn tất từ lâu và mua bán là hợp pháp đúng sự thật, nay không còn thời hiệu để yêu nên đề nghị Tòa án áp dụng thời hiệu khởi kiện bác yêu cầu phản tố của bị đơn.

Nay bà T yêu cầu bà T3 B phải trả lại diện tích 1000m^2 theo chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp tại thửa đất số 1755, tờ bản đồ số 13, bản đồ địa chính xã X cũ (nay diện tích đo lại thực tế là 1162,3m^2 thửa đất số 12, tờ bản đồ số 16, phường X) và yêu cầu bà B chấm dứt hành vi cản trở việc thực hiện quyền sử dụng đất và buộc bà B phải trả lại cho bà T một chứng nhận quyền sử dụng đất số AĐ 030089 do Ủy ban nhân dân thị xã L cấp ngày 24/11/2005.

** Tại đơn khởi kiện yêu cầu phản tố, bản tự khai, biên bản đối chất đại diện bị đơn ông Nguyễn Đình T2 trình bày:*

Bà Nguyễn Thị Thúy B thừa nhận có bán cho bà Lê Khắc Phương T 01 sào đất rẫy tại thửa đất số 1755, tờ bản đồ số 13, bản đồ địa chính xã X cũ (nay là thửa đất số 12, tờ bản đồ số 16, phường X) với số tiền thực tế là 35.000.000đ (ba mươi lăm triệu đồng) nhưng khai trong hợp đồng chuyển nhượng là 15.000.000đ, việc mua bán có xác nhận của Ủy ban nhân dân xã X; bà B mới nhận tiền cọc của bà T 5.000.000đ qua ông thầy chùa Thích Hòa L1 hiện đang ở T. Bà B đưa giấy tờ cho địa chính làm tách sổ cho bà T, sau khi có chứng nhận quyền sử dụng đất thì bà là người cầm giấy và có nhờ ông chùa thông báo cho bà T nhưng bà T không liên lạc để thanh toán số tiền còn lại và lấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà T. Bà Thúy B nghĩ rằng chắc bà T đã bỏ không mua bán nữa nên bà quản lý diện tích đất và giấy tờ của bà T cho đến năm 2022 thì bà có nhờ người đến bà T thương lượng nhưng không được; bà T có làm giấy tờ mất để cấp lại thì bà B báo với địa chính là bà đang giữ chứng nhận quyền sử dụng đất của bà T.

Nay nguyên đơn yêu cầu trả lại diện tích đất và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của nguyên đơn thì bị đơn không đồng ý vì nguyên đơn không trả hết tiền còn lại cho bị đơn. Bị đơn đã có đơn yêu cầu phản tố hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên vì nguyên đơn không trả hết tiền còn lại và đồng ý trả lại cho nguyên đơn số tiền 5.000.000đ đã đặt cọc.

** Bản án sơ thẩm số 75/2024/DS-ST ngày 30/9/2024 của Toà án nhân dân thành phố Long Khánh (nay là Tòa án nhân dân khu vực 4 – Đồng Nai) đã tuyên xử:*

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Lê Khắc Phương T về việc tranh chấp quyền sử dụng đất và yêu cầu chấm dứt hành vi cản trở thực hiện quyền sử dụng đất và yêu cầu trả lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với bị đơn bà Nguyễn Thị Thúy B:

- Buộc bà Nguyễn Thị Thúy B phải trả lại cho bà Lê Khắc Phương T diện tích đất 1000m^2 tại thửa đất số 1755, tờ bản đồ số 13, bản đồ địa chính xã X cũ (nay đo đạc lại thực tế 1162,3m2 tại thửa đất số 12, tờ bản đồ số 16 bản đồ địa chính phường X) đã được Ủy ban nhân dân thị xã L (nay là thành phố L) cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AĐ 030089 cấp ngày 24/11/2005 mang tên Lê Khắc Phương T. Được giới hạn các mốc (15,2,3,4,5,6,7,8,9,10,11,12,13,16,15) theo trích lục và đo vẽ hiện trạng thửa đất số 1532/2024 ngày 17/6/2024 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đ - Chi nhánh L2.

- Buộc bà Nguyễn Thị Thúy B chấp dứt hành vi cản trợ việc thực hiện quyền sử dụng đất của bà Lê Khắc Phương T, buộc bà Nguyễn Thị Thúy B trả lại cho bà Lê Khác P1 Tâm bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AĐ 030089 được Ủy ban nhân dân thị xã L (nay là thành phố L) cấp ngày 24/11/2005.

2. Đình chỉ yêu cầu phản tố của bị đơn bà Nguyễn Thị Thúy B về việc tranh chấp yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Lê Khắc Phương T và bà Nguyễn Thị Thúy B.

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

- Ngày 30/10/2024, bị đơn bà Nguyễn Thị Thúy B kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

**** Phát biểu của Kiểm sát viên tham gia phiên tòa:***

- Về việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, người tham gia tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án dân sự ở giai đoạn phúc thẩm: Đảm bảo theo đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

- Về đường lối giải quyết:

Ngày 01/8/2005 bà Lê Khắc Phương T và bà Nguyễn Thị Thuý B lập hợp đồng nhận chuyển nhượng diện tích 1.000m^2 thuộc thửa 1755 tờ bản đồ địa chính số 13 xã X, thị xã L, hợp đồng được UBND xã X xác nhận. Ngày 24/11/2005 UBND thị xã L cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng số AĐ030089 đối với thửa đất trên cho bà T.

Phía nguyên đơn bên mua cho rằng đã quản lý tài sản là thửa đất số 1755 từ thời điểm chuyển nhượng nhưng không đưa ra được chứng cứ chứng minh. Lời khai của người làm chứng ông Lê Công S bà Lê Thị C cũng chỉ cho biết có nghe thông tin bà T3 B bán đất nhưng không rõ người mua, đồng thời cũng cho biết ông bà trồng cây trên thửa 1755 là được sự đồng ý của gia đình bà T3 B, hàng năm đưa lại cho bà T3 B khoảng 01 triệu đồng, khoảng 05 năm gần đây thì không thấy phía bà B đến nhận tiền.

Bên mua không đưa ra được chứng cứ chứng minh việc đã thanh toán xong được toàn bộ giá trị chuyển nhượng trong khi bên bán chỉ thừa nhận đã nhận 5.000.000đ.

Như vậy đến nay các bên vẫn chưa thực hiện xong nghĩa vụ của mình trong giao dịch chuyển nhượng ngày 01/8/2005. Việc xem xét giải quyết yêu cầu phản tố của bị đơn là cần thiết nhằm giải quyết triệt tranh chấp, đảm bảo quyền lợi ích hợp pháp của cả hai bên, cấp sơ thẩm đình chỉ giải quyết yêu cầu phản tố của bà T3 B với lý do hết thời hiệu khởi kiện theo yêu cầu của nguyên đơn là không phù hợp.

Từ nhận định trên Kiểm sát viên đề nghị chấp nhận 1 phần kháng cáo của bà Thúy B, huỷ bản án sơ thẩm do vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1] Về thủ tục kháng cáo

Bà Nguyễn Thị Thúy B nộp đơn kháng cáo và nộp tạm ứng án phí phúc thẩm trong hạn luật định nên kháng cáo được chấp nhận xem xét theo trình tự phúc thẩm.

Tại phiên tòa, các bên đương sự xác định giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, yêu cầu kháng cáo và không cung cấp thêm tài liệu chứng cứ mới.

[2] Về người tham gia tố tụng:

Ủy ban nhân dân phường X (hiện nay do Ủy ban nhân dân phường H kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng) chứng thực hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 01/8/2005 giữa bà Lê Khắc Phương T và bà Nguyễn Thị Thuý B là

thực hiện nhiệm vụ công vụ, do đó không cần thiết đưa vào tham gia tố tụng trong vụ án với tư cách người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan.

[3] Xét kháng cáo:

[3.1] Diễn biến tranh chấp:

Ngày 01/8/2005, bà Lê Khắc Phương T lập hợp đồng nhận chuyển nhượng diện tích 1.000m^2 thuộc thửa đất 1755 tờ bản đồ địa chính số 13 (hiện là thửa đất 12 tờ bản đồ 16) xã X, thị xã L (nay là phường H, thành phố Đ) với bà Nguyễn Thị Thuý B với giá 15.000.000đ. Hợp đồng được Ủy ban nhân dân xã X xác nhận.

Ngày 24/11/2005, Ủy ban nhân dân thị xã L cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng số AĐ030089 đối với thửa đất trên cho bà T, tuy nhiên Giấy chứng nhận trên do bà T3 B trực tiếp quản lý từ năm 2005 đến nay.

Ngày 16/10/2023, Tòa án nhân dân thành phố Long Khánh thụ lý yêu cầu khởi kiện của bà T yêu cầu bà T3 B giao diện tích đất đã chuyển nhượng cùng với Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Ngày 14/12/2023, Tòa án nhân dân thành phố Long Khánh thụ lý phản tố của bà T3 B về yêu cầu huỷ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 01/8/2005.

[3.2] Giá trị tài sản tranh chấp:

Tại phiên toà phúc thẩm, các bên nguyên đơn bị đơn thống nhất giá trị thửa đất tranh chấp theo Chứng thư thẩm định giá số 288/2026/331 ngày 16/4/2026 của Công ty cổ phần T4, đơn giá 1.000.000đ/m^2.

[3.3] Giá trị giao dịch thoả thuận:

Bà Lê Khắc Phương T khai đã nhận chuyển nhượng 1.000m^2 đất từ bà Nguyễn Thị Thuý B với giá 15.000.000đ. Trong khi đó bị đơn bà T3 B khai giá chuyển nhượng là 35.000.000đ. Xét nguyên đơn, bị đơn khai nại không thống nhất về giá trị giao dịch, bị đơn không cung cấp thêm được chứng cứ chứng minh cho lời trình bày của mình, do đó Hội đồng xét xử căn cứ vào nội dung thoả thuận ghi nhận tại hợp đồng chuyển nhượng đã được Ủy ban nhân dân xã X chứng nhận, xác định giá trị chuyển nhượng là 15.000.000đ.

[3.4] Quá trình thực hiện hợp đồng:

Phía bị đơn bên bán cho rằng mặc dù đã sang tên ra Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng chưa thực hiện việc giao tài sản; đồng thời nại ra lý do bên mua chưa giao đủ tiền nên tài sản vẫn thuộc quyền sở hữu của mình từ đó yêu cầu huỷ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Phía nguyên đơn bên mua cho rằng đã quản lý tài sản là thửa đất số 1755 từ thời điểm chuyển nhượng nhưng không đưa ra được chứng cứ chứng minh. Người làm chứng do chính nguyên đơn đưa ra là ông Lê Công S bà Lê Thị C cho biết có

nghe thông tin bà T3 B bán đất nhưng không rõ người mua, không nhớ được thời điểm biết thông tin trên. Đồng thời ông S bà C cũng cho biết trước đó gia đình bà B có giao cho ông bà toàn quyền canh tác, trồng cây trên thửa 1755 nói trên, hàng năm đưa lại cho bà T3 B khoảng 01 triệu đồng, khoảng 05 năm gần đây thì không thấy phía bà B đến nhận tiền.

Xét ngoài lời trình bày thì bên mua không đưa ra được chứng cứ chứng minh việc đã thanh toán xong được toàn bộ giá trị chuyển nhượng trong khi bị đơn bên bán chỉ thừa nhận đã nhận 5.000.000đ. Lời khai của bị đơn cho rằng 5.000.000đ trên là tiền đặt cọc nhưng không có chứng cứ chứng minh nên không được chấp nhận.

Như vậy các bên cũng không thừa nhận lời trình bày của bên còn lại. Do đó Hội đồng xét xử xác định bên mua đã thanh toán cho bên bán số tiền 5.000.000đ/15.000.000đ.

Từ các diễn biến trên, có cơ sở xác định Hợp đồng chuyển nhượng lập ngày 01/8/2025 giữa các bên là có thật. Đến thời điểm vụ án được thụ lý các bên vẫn trong quá trình thực hiện giao dịch, cụ thể: bên bán bà Thuý B đã thực hiện nghĩa vụ tách thửa, sang tên nhưng chưa giao đất chuyển nhượng; bên mua bà T cũng chỉ thực hiện được 1 phần nghĩa vụ thanh toán. Như vậy các bên chưa thực hiện xong các nội dung đã thoả thuận ghi nhận tại hợp đồng chuyển nhượng ngày 01/8/2005 bao gồm cả việc thực hiện nghĩa vụ thanh toán cũng như chuyển giao tài sản.

[3.5] Từ căn cứ trên, việc cấp sơ thẩm thụ lý yêu cầu phản tố của bà T3 B đối với việc tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 01/8/2005 là phù hợp. Việc xem xét giải quyết yêu cầu phản tố trên là cần thiết nhằm giải quyết triệt để tranh chấp, đảm bảo quyền và lợi ích hợp pháp của cả hai bên tham gia giao dịch. Cấp sơ thẩm đình chỉ giải quyết yêu cầu phản tố của bà T3 B với lý do hết thời hiệu khởi kiện theo yêu cầu của nguyên đơn là không phù hợp diễn biến thực tế. Do đó để đảm bảo 02 cấp xét xử cần chấp nhận 1 phần kháng cáo của bà Thuý B, huỷ bản án sơ thẩm để giải quyết lại theo thủ tục sơ thẩm.

[4] Về án phí, chi phí tố tụng:

Do kháng cáo được chấp nhận 1 phần nên bị đơn kháng cáo không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Án phí sơ thẩm, chi phí tố tụng sẽ được cấp sơ thẩm xem xét khi giải quyết lại vụ án.

[5] Quan điểm của Kiểm sát viên tham gia phiên tòa cơ bản phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận.

[6] Phát biểu tranh luận của luật sư bảo vệ quyền và lợi ích cho nguyên đơn phù hợp 1 phần với nhận định của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận 1 phần

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

1. Căn cứ khoản 3 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015, chấp nhận 1 phần kháng cáo của bị đơn bà Nguyễn Thị Thuý B, hủy bản án sơ thẩm số 75/2024/DSST ngày 30/9/2024 của Toà án nhân dân thành phố Long Khánh (nay là Toà án nhân dân khu vực 4 – Đồng Nai).

Giao hồ sơ lại cho Toà án nhân dân khu vực 4 – Đồng Nai giải quyết lại theo thủ tục sơ thẩm.

2. Án phí dân sự phúc thẩm: Bà Thuý B được miễn.

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

Nơi nhận:
- VKSND TP.Đồng Nai;
- THADS TP.Đồng Nai;
- Phòng THADS khu vực 4;
- TAND khu vực 4 – Đồng Nai
- Đương sự;
- Lưu.

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

Nguyễn Công Sự