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

Bản án số: 469/2025/DS-PT
Ngày: 10-9-2025
V/v "*Tranh chấp hợp đồng CNQSDĐ*"

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: Bà Đỗ Thị Nhung
Các Thẩm phán: Ông Ông Vũ Hồng Luyến
Ông Phạm Thành Dương

Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thanh Minh - 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 Hoàng Thế Anh - Kiểm sát viên.

Ngày 10 tháng 9 năm 2025, tại Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 304/2025/TLPT-DS ngày 06 tháng 8 năm 2025 về việc: "*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất"*.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 37/2025/DS-ST ngày 27-6-2025 của Tòa án nhân dân thành phố Long Khánh, tỉnh Đồng Nai bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 365/2025/QĐ-PT ngày 06 tháng 8 năm 2025 giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:* Ông Trịnh Ngọc N, sinh năm 1971 và bà Lường Thị V, sinh năm 1976.

Nơi cư trú: Số nhà A, đường C, tổ A, khu phố S, phường S, thành phố L, tỉnh Đồng Nai (nay là phường B, tỉnh Đồng Nai).

Người đại diện hợp pháp: Anh Nguyễn Thế T, sinh năm 1998; anh Huỳnh Đức T1, sinh năm 2000.

Cùng địa chỉ: 62/3, khu phố C, phường T, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là phường T, Thành phố Hồ Chí Minh) là người đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền lập ngày 07/6/2023). Có mặt

2. *Bị đơn:* Bà Lục Thị N1, sinh năm 1957. Vắng mặt

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

3.1. Anh Nguyễn Tuấn V1, sinh năm 1978;

3.2. Anh Nguyễn T2, sinh năm 1980 (tên gọi khác: Nguyễn Tuấn H)

3.3. Anh Nguyễn Tuấn Đ, sinh năm 1982;

Cùng nơi cư trú: Đường số F, tổ D, khu phố N, phường S, thành phố L, tỉnh Đồng Nai (nay là phường B, tỉnh Đồng Nai). Vắng mặt

3.4. Chị Nguyễn Thị Thanh V2, sinh năm 1985;

Nơi cư trú: thôn X, xã T, huyện N, tỉnh Quảng Nam (nay là xã N, tỉnh Quảng Nam). Vắng mặt

** Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của anh Nguyễn Tuấn H:* Bà Nguyễn Thị L - Trợ giúp viên pháp lý thuộc Trung tâm trợ giúp pháp lý Nhà nước tỉnh Đ. Có mặt

Người kháng cáo: Nguyên đơn ông Trịnh Ngọc N và bà Lường Thị V.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

** Theo đơn khởi kiện, bản tường trình, biên bản lấy lời khai nguyên đơn ông Trịnh Ngọc N trình bày:*

Ông với ông Nguyễn Văn A cùng làm chung Công ty C2 từ năm 2000, ông Nguyễn Hữu L1 cũng làm chung với ông N, vì ông L1 không có đủ tiền mua hết đất của ông A nên có rủ ông N cùng mua đất của ông A.

Ngày 25/8/2005, ông L1 mua diện tích đất 06m x 23m; còn vợ chồng ông N mua diện tích đất 5m x 23m, giáp ranh nhau. Khi mua đất thì các bên không có cắm ranh mà chỉ xác định phần đất của ông L1 ngoài cùng giáp đất người khác, đến phần đất của ông N, còn lại là phần đất gia đình ông A. Việc mua bán đất có Biên bản thỏa thuận của Nông trường cao su A, có người làm chứng và Phó giám đốc ký. Ông N đã giao số tiền 45.000.000 đồng cho ông A, khi giao tiền các bên không làm giấy biên nhận, ông A đã giao Biên bản thỏa thuận mua bán đất; lúc đó không thấy bà N1 nên ông N không biết phải chữ ký chữ viết của bà N1 hay không. Sau đó ông A đã chỉ đất và giao đất cho ông N quản lý, ông N để đất trống, còn ông L1 làm nhà để ở; lúc chuyển nhượng đất thì ông A, bà N1 vẫn chung sống với nhau.

Từ năm 2005 đến năm 2017, ông N đã nhiều lần đến gặp ông A, bà N1 để yêu cầu ông L1 đưa Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đi tách thửa, tuy nhiên do giấy cũ nên phải làm sổ mới thì mới tách thửa được. Năm 2020 ông A có đưa giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông N đi tách thửa nhưng không làm được nên ông N đã trả lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông A. Đến năm 2017 ông N có cho ông N2 thuê đất để xe, giá thuê mỗi tháng là 500.000 đồng. Đến năm 2022 thì bà N1 không cho ông N2 để xe nữa nên chấm dứt việc thuê. Khi nghe ông N2 nói lại, ông N đến nhà bà N1 yêu cầu tách thửa thì xảy ra tranh chấp cho đến nay.

Nay ông N yêu cầu Tòa án công nhận Biên bản thỏa thuận về việc mua bán đất thổ cư ngày 25/8/2005 giữa vợ chồng ông N với ông Nguyễn Văn A, bà Lục Thị N1 đối với diện tích đất 117,1m^2 được giới hạn bởi các điểm (1,2,5,6,7,8,1) thuộc một phần thửa đất 289, tờ bản đồ 40 (thửa cũ là 1801, tờ

bản đồ 08) tọa lạc tại khu phố N, phường S, thành phố L, tỉnh Đồng Nai (nay là phường B) theo bản Trích lục và đo hiện trạng thửa đất bản đồ địa chính số 2030/2024 ngày 01/8/2024 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đ – Chi nhánh L5. Ngoài ra ông N không yêu cầu gì thêm.

Về chi phí tố tụng ông N đã tạm ứng, yêu cầu bà N1 phải trả lại.

Đề nghị Tòa án căn cứ Trích lục và đo hiện trạng thửa đất bản đồ địa chính số 2030/2024 ngày 01/8/2024 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đ – Chi nhánh L5 và Chứng thư thẩm định giá số 288/2024/510 ngày 17/10/2024 để làm căn cứ giải quyết vụ án.

** Ý kiến trình bày của nguyên đơn bà V thống nhất lời trình bày và yêu cầu khởi kiện của ông N.*

**Tại bản tường trình, biên bản lấy lời khai bị đơn bà Lục Thị N1 trình bày:*

Chồng bà là ông Nguyễn Văn A, sau giải phóng thì vừa làm công an ấp N4 (nay là khu phố N) vừa làm Đội trưởng quản lý Công nhân cao su Đồng Nai, đến năm 2008 -2009 thì đủ tuổi hưu nên ông A xin nghỉ ra làm tư nhân, sau đó bệnh mấy năm thì mất do ung thư phổi.

Bà và ông A có 04 người con là: Nguyễn Tuấn V1, sinh năm 1978; Nguyễn Tuấn H, sinh năm 1980 hiện đang ở khu phố S, thành phố L, tỉnh Đồng Nai (gần đập S), bị tai biến liệt nửa người từ tháng 9 năm 2022, trong Giấy khai sinh là Nguyễn T2; Nguyễn Tuấn Đ, sinh năm 1982; Nguyễn Thị Thanh V2, sinh năm 1985 hiện đang ở bên nhà chồng ở thôn X, xã T, huyện N, tỉnh Quảng Nam.

Cha mẹ chồng: Cha chồng Nguyễn Văn C chết năm 1974 (bệnh chết), mẹ chồng Hầu Thị G, chết năm 1992. Vợ chồng bà không có con nuôi, chồng bà không có con riêng.

Về nguồn gốc đất tranh chấp: Diện tích khoảng 400m^2, đất này của Công ty C2. Vào năm 2003 vợ chồng bà làm thủ tục để được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, đã đóng tiền đầy đủ, cũng trong năm 2003, ông Nguyễn Hữu L1 có mua đất của vợ chồng bà (mua phần đất giáp đất bà H1) diện tích 6x23m, giá tiền 54 triệu, các bên làm giấy tay, vợ chồng bà nhận tiền đầy đủ. Sau đó năm 2006 ông L1 xây nhà, cũng trong năm 2006 vợ chồng bà được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, năm 2022 bà đi làm lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, bà có nghe nói ông L1 đã bán đất cho người khác nên bà làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho người mới. Sau khi ông L1 chết các con của bà đã làm thủ tục thừa kế để bà đã đứng tên trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa số 289, tờ bản đồ 40, khu phố N, phường S, thành phố L.

Vào năm 2018-2019, ông Trần Minh N2 là cháu ruột bà Trần Thị L2, là bạn thông gia của bà có để xe bên đất bãi trống bên cạnh căn nhà của bà, do thông gia nên bà cũng không nói gì, bà thấy ông N2 có làm mái tôn che nắng

tạm thời để làm chỗ để xe.

Cuối năm 2021, bà không cho ông N2 để xe nữa, sau đó ông N2 tháo dỡ đồ đi, ông N đến nhà bà nói đến việc mua bán đất lúc trước yêu cầu bà ký hợp đồng nhưng bà không đồng ý nên ông N làm đơn kiện.

Đầu năm 2023 thì ông Trịnh Ngọc N đến nhà bà đòi đất, ông N có đưa cho bà xem 01 giấy Biên bản thỏa thuận mua bán đất ngày 25/8/2005 giữa vợ chồng ông N với vợ chồng bà, bà xác định chữ ký, chữ viết trong giấy mua bán đất không phải của bà, từ trước đến nay bà cũng không nghe ông A nói bán đất cho ai cả; ngoài việc bán đất cho ông L1, thì vào năm 2011 bà bán đất bên phải cho bà Nguyễn Thị P (hiện nay đã tách thửa cho họ), ngoài ra gia đình bà không bán đất cho ai cả.

Nay nguyên đơn khởi kiện yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở trên, bà không đồng ý.

**Tại biên bản lấy lời khai của người liên quan là anh Nguyễn Tuấn V1 trình bày:*

Anh là con ruột của ông Nguyễn Văn A, bà Lục Thị N1, việc cha mẹ anh tranh chấp với nguyên đơn thì anh hoàn toàn không biết, cũng không nghe thông tin gì việc cha anh bán đất cho ông N, bà V còn những sự việc sau này thì như lời khai của mẹ là đúng. Anh xin được vắng mặt trong các buổi làm việc, tiếp cận công khai chứng cứ và hòa giải, xét xử vụ án tranh chấp, tất cả các văn bản tố tụng đề nghị Tòa án tống đạt cho anh thông qua bà N1.

** Ý kiến trình bày của người liên quan là anh Nguyễn H (Nguyễn Tuấn H):* Vắng mặt nên không có lời trình bày

Tại Bản án số: 37/2025/DS-ST ngày 27-6-2025 của Tòa án nhân dân thành phố Long Khánh, tỉnh Đồng Nai đã căn cứ vào Điều 122, Điều 127, Điều 134 và Điều 689 của Bộ luật Dân sự 2005; căn cứ vào Điều 106, Điều 127 của Luật Đất đai năm 2003; Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc Hội, quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Trịnh Ngọc N, bà Lường Thị V đối với bị đơn bà Lục Thị N1 về việc công nhận Biên bản thỏa thuận về việc mua bán đất thổ cư ngày 25/8/2005 đối với diện tích đất 117,1m^2 được giới hạn bởi các điểm (1, 2, 5, 6, 7, 8, 1) thuộc một phần thửa đất 289, tờ bản đồ 40 (thửa cũ là 1801, tờ bản đồ 08) tọa lạc tại khu phố N, phường S, thành phố L, tỉnh Đồng Nai.

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

Ngày 09/7/2025, ông Trịnh Ngọc N, bà Lường Thị V kháng cáo đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

** Ý kiến trình bày của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của anh Nguyễn Tuấn H là bà Nguyễn Thị L - Trợ giúp viên pháp lý thuộc Trung tâm trợ giúp pháp lý Nhà nước tỉnh Đ:* Không đồng ý yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn vì giao dịch bằng giấy tay là vô hiệu, bà N1 không ký vào giấy tay nên đề nghị Tòa án không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn.

**Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai tham gia phiên tòa phúc thẩm:*

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

Về đề xuất đường lối giải quyết vụ án:

Mặc dù bị đơn bà Lục Thị N1 phủ nhận hoàn toàn việc chuyển nhượng, nhưng xét thấy có đủ cơ sở để khẳng định rằng đã có một giao dịch dân sự trên thực tế giữa ông Trịnh Ngọc N và ông Nguyễn Văn A bởi các lý do sau:

Thứ nhất: Biên bản thỏa thuận về việc mua bán đất thổ cư ngày 25/8/2005 là một văn bản cụ thể dù là giấy viết tay nhưng đã thể hiện rõ ý chí của các bên (ông N, ông A) trong việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Theo lời khai của người làm chứng ông Lê Hữu L3 thì ông cũng là người mua đất của ông A (bà N1 cũng không ký vào giấy tờ chuyển nhượng của ông L3), chính ông L3 là người giới thiệu ông N mua đất của ông A. Tại phiên tòa hôm nay, người làm chứng ông Văn Hữu Đ1 khẳng định Biên bản thỏa thuận ngày 25/8/2005 (do ông N cung cấp cho Tòa án) được Nông trường A xác nhận ngày 05/9/2005, tại thời điểm Nông trường xác nhận thì người đem Biên bản thỏa thuận này đến và đề nghị Nông trường A xác nhận là ông Nguyễn Văn A, có cả ông Trịnh Ngọc N đi cùng. Điều này phù hợp với lời khai của người làm chứng ông Lê Hữu L3 về việc ông A có chuyển nhượng đất cho ông N.

Thứ hai: Có sự chuyển giao tài sản giữa ông A và ông N. Ông N khai đã giao số tiền 45.000.000 đồng cho ông A để nhận chuyển nhượng đất. Mặc dù không có giấy tờ giao nhận tiền, nhưng ông N đã nhận đất để quản lý, sử dụng.

Thứ ba: Mặc dù nguyên đơn không có chứng cứ chứng minh việc quản lý, sử dụng đất từ năm 2005 đến năm 2017 nhưng suốt một thời gian dài từ năm 2017 đến 2022, bị đơn bà Lục Thị N1 là người đồng sở hữu tài sản với ông A đã không có bất kỳ hành động hay phản ứng nào về việc ông N cho anh N2 thuê đất. Mãi đến sau khi ông A mất năm 2020 thì bà N1 mới phát sinh tranh chấp

với ông N. Điều này cho thấy bà N1 đã biết về sự hiện diện và việc quản lý đất của ông N trên mảnh đất này từ những năm 2017 đến 2022 nhưng đã không có ý kiến.

Việc Tòa án cấp sơ thẩm cho rằng Giấy Biên bản thỏa thuận về việc mua bán đất thổ cư ngày 25/8/2005 do nguyên đơn cung cấp không đủ căn cứ chứng minh có việc giao dịch giữa các bên là không có căn cứ.

Tuy nhiên, thửa đất tranh chấp là tài sản chung của vợ chồng ông A và bà N1 do đó việc giao dịch chuyển nhượng chỉ được thực hiện giữa ông A và ông N mà không có sự tham gia của bà N1 là không đúng, lời khai của bà N1 tại Tòa án cho thấy bà hoàn toàn không biết về giao dịch này và hiện nay bà cũng không đồng ý bán nên cần phải hủy giao dịch do vô hiệu.

Về hậu quả của hợp đồng vô hiệu: Tại phiên tòa phúc thẩm nguyên đơn yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu nên giải quyết trong cùng vụ án để vụ án được giải quyết một cách triệt. Về lỗi dẫn đến hợp đồng vô hiệu và không thực hiện được là do cả hai bên nên xác định mỗi bên phải chịu ½ thiệt hại.

Như vậy, buộc bà Lục Thị N1 có trách nhiệm trả cho ông Trịnh Ngọc N, bà Lường Thị V số tiền đã nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất là 45.000.000 đồng và bồi thường số tiền chênh lệch giá là 580.719.000 đồng, tổng cộng là 625.719.000 đồng.

Đề nghị Hội đồng xét xử sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 37/2025/DS-ST ngày 27/6/2025 của Tòa án nhân dân thành phố Long Khánh (nay là Tòa án nhân dân khu vực 4 Đồng Nai).

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1] Về thủ tục tố tụng: Đơn kháng cáo của ông Trịnh Ngọc N, bà Lường Thị V làm trong thời hạn luật định nên được xem xét theo thủ tục phúc thẩm.

[2] Xét kháng cáo của nguyên đơn:

Về hình thức của hợp đồng: Nhận thấy, theo Biên bản mua bán đất thổ cư ngày 25/8/2005 thể hiện ông A bà N1 có thỏa thuận bán cho ông N bà V một miếng đất thổ cư rộng 5m, diện tích 115m^2; Biên bản có chữ ký của các bên, có ông Lê Văn H2, Nguyễn Phi C1 là người chứng kiến; ông Nguyễn Văn P1 - Phó giám đốc Nông trường A xác nhận.

[3] Về nội dung: Nguồn gốc diện tích đất 117,1m^2 được giới hạn bởi các điểm (1,2,5,6,7,8,1) thuộc một phần thửa đất 289, tờ bản đồ 40, (thửa cũ là 1801,

tờ bản đồ 40) tọa lạc tại khu phố N, phường S, thành phố L, tỉnh Đồng Nai đất là của Nông trường cao su A2. Ngày 06/7/2004, UBND tỉnh Đ quyết định phê duyệt bán nhà ở thuộc sở hữu Nhà nước cho người đang thuê là ông Nguyễn Văn A và bà Lục Thị N1, ngày 21/3/2006, ông A – bà N1 được UBND thị xã L cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Ông N cho rằng ông đã nhận chuyển nhượng thửa đất trên từ ông A, bà N1, nhưng bà N1 không thừa nhận chữ ký trong giấy mua bán đất là của bà.

[4] Mặc dù bà Lục Thị N1 không thừa nhận hai bên có việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất, nhưng theo lời khai của ông Văn Hữu Đ1 tại phiên tòa phúc thẩm thể hiện, ông Đ1 là nhân viên nhà đất của Nông trường cao su A2. Biên bản thỏa thuận ngày 25/8/2005 được Nông trường cao su A2 xác nhận. Người đem Biên bản thỏa thuận đến đề nghị Nông trường xác nhận là ông Nguyễn Văn A có cả ông Trịnh Ngọc N đi cùng. Khi xem hồ sơ đầy đủ và được sự đồng ý của cấp trên là ông Nguyễn Văn P1 nên ông đã ghi dòng chữ xác nhận và đóng dấu. Sau khi xác nhận xong nội dung chuyển nhượng đất ông Đ1 đã giao lại Biên bản cho ông A. Ông Đ1 xác định việc mua bán chuyển nhượng giữa ông A và ông N là có thật.

Tại bản khai ngày 17/4/2025, ngày 08/9/2025 nhân chứng ông Lê Hữu L3 khai: Năm 2005, ông có giới thiệu với ông N cùng mua đất của ông Nguyễn Văn A. Ông L3 mua đất diện tích ngang 6m số tiền là 54.000.000 đồng (khi giao tiền hai bên không làm giấy tờ, cũng không có chữ ký của bà N1 trong hợp đồng); còn ông N cũng mua đất ngang 05m kế đất của ông L3. Năm 2006 ông L3 xây nhà, còn ông N để đất trống, thỉnh thoảng ông N đến để trông đất. Có thời gian ông L3 và ông N rủ nhau cùng đi làm số đỏ nhưng bị trục trặc không làm được.

[5] Thấy rằng, mặc dù giữa ông N và ông A không có giấy tờ giao nhận tiền nhưng ông N đã nhận đất để quản lý, sử dụng. Bà Lục Thị N1 là người sinh sống kế bên thửa đất không có ý kiến gì về việc ông N cho anh N2 thuê đất, trong khi giữa anh N2 với bà N1 có mối quan hệ thông gia. Theo như anh N2 trình bày vào năm 2017 anh có mướn đất ông N để giữ xe với số tiền thuê hàng tháng là 500.000 đồng, đến tháng 11/2022 bà N1 mới bắt anh dọn đi. Bà N1 cho rằng bà không biết anh N2 thuê đất của ông N là không có căn cứ. Việc tranh chấp đất chỉ phát sinh từ năm 2022, sau khi ông A mất năm 2020. Như vậy, có cơ sở để xác định ông N bà V giao tiền thì ông A mới giao đất và ký vào biên bản thỏa thuận bán đất thổ cư được Nông trường cao su A2 xác nhận, đây là tập quán, là lẽ thường tình khi mua bán chuyển nhượng đất.

[6] Việc Tòa án cấp sơ thẩm cho rằng Biên bản thỏa thuận về việc mua bán đất thổ cư ngày 25/8/2005 giữa ông Trịnh Ngọc N với ông Trần Văn A1 không đủ cơ sở chứng minh có việc giao dịch giữa các bên là không có căn cứ.

[7] Như đã nhận định ở trên, Hội đồng xét xử xác định ông Trịnh Ngọc N, bà Lường Thị V với ông Trần Văn A1 có giao dịch về việc mua bán đất thổ cư ngày 25/8/2005. Tuy nhiên, về hình thức Biên bản thỏa thuận về việc chuyển nhượng đất không được công chứng, chứng thực nên không phù hợp với quy định tại Điều 107 Luật Đất đai năm 2003. Đồng thời quyền sử dụng đất trên là tài sản chung của bà N1 và ông A1 được tạo dựng trong thời kỳ hôn nhân, nhưng lời khai của bà N1 tại Tòa án cho thấy bà hoàn toàn không biết về giao dịch này và hiện nay bà cũng không đồng ý chuyển nhượng đất, nên hợp đồng đã vi phạm điều cấm của pháp luật nên cần phải hủy do vô hiệu. Do vậy, việc ông N bà V kháng cáo công nhận hợp đồng là không được chấp nhận.

[8] Về giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu:

Theo quy định tại Điều 146 Bộ luật Dân sự năm 1995 quy định "G*iao dịch dân sự vô hiệu không làm phát sinh quyền, nghĩa vụ dân sự của các bên từ thời điểm xác lập. Khi giao dịch dân sự vô hiệu, thì các bên khôi phục lại tình trạng ban đầu, hoàn trả cho nhau những gì đã nhận; nếu không hoàn trả được bằng hiện vật, thì phải hoàn trả bằng tiền. Bên có lỗi gây thiệt hại phải bồi thường*".

Tại Tòa án cấp sơ thẩm ông Trịnh Ngọc N không yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu do ông N yêu cầu công nhận hợp đồng. Tuy nhiên, tại Tòa án cấp phúc thẩm, ông N trình bày trường hợp không được công nhận hợp đồng và xác định hợp đồng vô hiệu thì ông N yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu.

Xét thấy yêu cầu này của ông Trịnh Ngọc N là có cơ sở và phải được giải quyết trong cùng vụ án, để vụ án được giải quyết một cách triệt để, đảm bảo quyền và lợi ích hợp pháp của các bên đương sự. Do vậy, cần phải áp dụng điểm c Điều 2.3, Mục II Nghị quyết 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 và điểm a và b, tiểu mục 2.4, mục 2, phần I của Nghị quyết số 01/2003/NQ.HĐTP ngày 16/4/2003 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao để giải quyết hậu quả như sau:

Về quyền sử dụng đất: Ông N đã nhận đất quản lý, sử dụng đến năm 2022 có tranh chấp nên đất để trống, hiện nay bà N1 quản lý, sử dụng diện tích đất trên, nên không giải quyết buộc ông N trả đất cho bà N1.

Ông A1 đã chết, hiện nay bà N1 là người đứng tên trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên bà N1 phải có trách nhiệm trả lại cho ông N, bà V số tiền đã nhận là 45.000.000 đồng và bồi thường thiệt hại. Xét lỗi dẫn đến hợp đồng vô hiệu là do cả hai bên có lỗi như nhau nên mỗi bên phải chịu thiệt hại ½.

Theo kết quả thẩm định giá tại Chứng thư thẩm định giá số 288 ngày 17/10/2024 của Công ty cổ phần T3 thì giá trị quyền sử dụng đất được thẩm định số tiền 1.206.438.000 đồng. So với giá bán tại thời điểm hai bên chuyển nhượng là số tiền là 45.000.000 đồng thì giá trị đất đã tăng 1.161.438.000 đồng.

Như vậy, buộc bà Lục Thị N1 có trách nhiệm trả cho ông Trịnh Ngọc N, bà Lường Thị V số tiền đã nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất là 45.000.000 đồng và bồi thường số tiền chênh lệch giá là 1.161.438.000 đồng : 2 = 580.719.000 đồng. Tổng cộng bà N1 phải thanh toán cho ông N bà V số tiền là 625.719.000 đồng.

[9] Từ nhận định trên, chấp nhận một phần kháng cáo của nguyên đơn, sửa bản án sơ thẩm của Tòa án nhân dân thành phố Long Khánh.

[10] Về chi phí tố tụng: Quá trình giải quyết vụ án tại cấp sơ thẩm, ông N bà V đã nộp các khoản chi phí tố tụng, đo vẽ, xem xét thẩm định tại chỗ tổng số tiền là 33.500.760.000 đồng. Yêu cầu của ông N bà V không được chấp nhận nên ông N bà V phải chịu chi phí tố tụng; ông N bà V đã nộp đủ.

[11] Về án phí dân sự sơ thẩm: Do Tòa án cấp phúc thẩm sửa án sơ thẩm nên án phí cần được tính lại, cụ thể bà N1 phải chịu án phí không có giá ngạch là 300.000 đồng và án phí có giá ngạch số tiền là 29.028.760 đồng, tổng cộng là 29.328.760 đồng. Hoàn trả cho ông Trịnh Ngọc N, bà Lường Thị V số tiền 300.000 đồng *(Ba trăm ngàn)* đồng theo biên lai số 0006734 ngày 11 tháng 4 năm 2023 của Chi cục thi hành án Dân sự thành phố Long Khánh, tỉnh Đồng Nai.

[12] Về án phí dân sự phúc thẩm: Kháng cáo của nguyên đơn được chấp nhận nên nguyên đơn không phải chịu, hoàn trả lại cho ông N, bà V mỗi người số tiền là 300.000 đồng, được trừ vào tiền tạm ứng án phí đã nộp.

[13] Ý kiến của người bảo vệ quyền và lợi ích cho người có quyền lợi, nghiac vụ liên quan không phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử.

[14] Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát tham gia phiên tòa phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận.

Vì những lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

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

Chấp nhận một phần kháng cáo của ông Trịnh Ngọc N, bà Lường Thị V.

Sửa Bản án dân sự sơ thẩm: 37/2025/DS-ST ngày 27-6-2025 của Tòa án nhân dân thành phố Long Khánh, tỉnh Đồng Nai.

Căn cứ vào Điều 136, Điều 137, Điều 134; 146 của Bộ luật Dân sự 1995;

Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc Hội, quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Trịnh Ngọc N, bà Lường Thị V đối với bị đơn bà Lục Thị N1.

2. Hủy Biên bản thỏa thuận về việc mua bán đất thổ cư ngày 25/8/2005 giữa ông Trịnh Ngọc N, bà Lường Thị V với bà Lục Thị N1, ông Nguyễn Văn A đối với diện tích đất 117,1m^2 được giới hạn bởi các điểm (1, 2, 5, 6, 7, 8, 1) thuộc một phần thửa đất số 289, tờ bản đồ 40 (thửa cũ là 1801, tờ bản đồ 08) tại phường S, thành phố L, tỉnh Đồng Nai (nay là phường B), tỉnh Đồng Nai do vô hiệu.

3. Buộc bà Lục Thị N1 có trách nhiệm trả cho ông Trịnh Ngọc N, bà Lường Thị V tổng số tiền là 625.719.000 đồng (sáu trăm hai mươi lăm triệu bảy trăm mười chín nghìn đồng).

4. Về chi phí tố tụng: Ông Trịnh Ngọc N, bà Lường Thị V phải chịu và đã nộp đủ.

5. Về án phí dân sự sơ thẩm: Bà Lục Thị N1 phải chịu án phí số tiền là 29.328.760 đồng. Hoàn trả cho ông Trịnh Ngọc N, bà Lường Thị V số tiền 300.000 đồng *(Ba trăm ngàn)* đồng theo biên lai số 0006734 ngày 11 tháng 4 năm 2023 của Chi cục thi hành án Dân sự thành phố Long Khánh, tỉnh Đồng Nai.

6. Về án phí dân sự phúc thẩm: Hoàn trả lại cho ông Trịnh Ngọc N, bà Lường Thị V mỗi người số tiền là 300.000 đồng, được trừ vào tiền tạm ứng án phí đã nộp tại Biên lai số 0018646, 0018647 ngày 15/7/2025 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Long Khánh.

7. Về trách nhiệm do chậm thực hiện nghĩa vụ thi hành án:

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 357 và Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

8. 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.

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

Nơi nhận:
- VKSND tỉnh Đồng Nai;
- TAND Khu vực 4;
- Phòng THADS Khu vực 4;

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

- Các đương sự;
- Lưu: VT; hồ sơ vụ án.

Đỗ Thị Nhung