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

Bản án số: **232/2026/DS-PT**
Ngày: **31 – 3 – 2026**
V/v: *"Tranh chấp về quyền sử dụng đất, tranh chấp về yêu cầu di dời tài sản trên đất và tranh chấp về hợp đồng chuyển nhượng 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: Bà **Bùi Lan Hương**
Các Thẩm phán: Bà **Đinh Thị Kiều Lương**
Ông **Nguyễn Văn Nhân**

Thư ký phiên tòa: Ông **Phạm Thanh Hòa** – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai.

Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai tham gia phiên tòa: Bà **Trần Thị Loan** – Kiểm sát viên.

Trong các ngày 30 và ngày 31 tháng 3 năm 2026 tại trụ sở, Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 431/2025/TLPT-DS ngày 31 tháng 10 năm 2025 về việc *"Tranh chấp về quyền sử dụng đất, tranh chấp về yêu cầu di dời tài sản trên đất và tranh chấp về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất"*.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 14/2025/DS-ST ngày 24 tháng 7 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 687/2025/QĐ-PT ngày 18 tháng 12 năm 2025; Quyết định tạm ngừng phiên tòa phúc thẩm số 18/2026/QĐPT-DS ngày 15 tháng 01 năm 2026 và Thông báo về việc thời gian mở lại phiên tòa số 25/TB-TA ngày 13 tháng 3 năm 2026, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông **Nguyễn Văn T**, sinh năm 1975 (đã chết ngày 07/10/2025).
Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của nguyên đơn ông T:
1.1. Bà **Nguyễn Thị B**, sinh năm 1954 – mẹ ông T.
Địa chỉ: Ấp L, xã P, tỉnh Đồng Nai.
1.2. Bà **Nguyễn Thị C**, sinh năm 1975 – vợ ông T.
Địa chỉ: Số nhà D, tổ G, ấp L, xã P, tỉnh Đồng Nai.
1.3. Ông **Nguyễn T1**, sinh năm 1999 – con ông T.

Địa chỉ: Số nhà D, tổ G, ấp L, xã P, tỉnh Đồng Nai.

1.4. Bà **Nguyễn Phương T2**, sinh năm 2008 – con ông T.

Địa chỉ: Số nhà D, tổ G, ấp L, xã P, tỉnh Đồng Nai.

Người đại diện theo ủy quyền của bà B, bà T2:

- Ông **Nguyễn T1**, sinh năm 1999.

Địa chỉ: Số nhà D, tổ G, ấp L, xã P, tỉnh Đồng Nai.

- Bà **Nguyễn Thị C**, sinh năm 1975.

Địa chỉ: Số nhà D, tổ G, ấp L, xã P, tỉnh Đồng Nai.

(Theo Văn bản ủy quyền ngày 12/01/2026)

2. Bị đơn: Ông **Vũ Văn H**, sinh năm 1987.

Bà **Nguyễn Thị N**, sinh năm 1984.

Cùng địa chỉ: Tổ D, ấp L, xã P, tỉnh Đồng Nai.

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn ông H và bà N: Bà **Triệu Thị T3**, sinh năm 1996.

Địa chỉ: Số B, tổ B, khu phố B, phường T, tỉnh Đồng Nai.

(Theo Văn bản ủy quyền ngày 20/01/2024 và ngày 24/6/2024)

Người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp cho bị đơn ông H: Luật sư **Thái Xuân T4**, sinh năm 1978 – Văn phòng L3 thuộc Đoàn Luật sư tỉnh Đ.

Địa chỉ: Số E, đường N, tổ B, khu phố D, phường T, tỉnh Đồng Nai.

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

3.1. Bà **Nguyễn Thị C**, sinh năm 1975.

Địa chỉ: Số nhà D, tổ G, ấp L, xã P, tỉnh Đồng Nai.

3.2. Ông **Trần Văn S**, sinh năm 1956.

3.3. Bà **Trần Thị T5**, sinh năm 1960.

3.4. Anh **Trần Văn H1**, sinh năm 1990.

Cùng địa chỉ: Tổ E, ấp L, xã P, tỉnh Đồng Nai.

3.5. Bà **Trần Thị Mỹ H2**, sinh năm 1988.

Địa chỉ: Hẻm G, khu phố A, đường L, phường L, thành phố Hồ Chí Minh.

3.6. Ông **Hà Văn T6**, sinh năm 1965.

3.7. Bà **Trần Thị Minh H3**, sinh năm 1973.

Cùng địa chỉ: Số D, đường C, tổ H, ấp A, xã P, tỉnh Đồng Nai.

Người đại diện theo ủy quyền của ông T6 và bà H3: Bà **Triệu Thị T3**, sinh năm 1996.

Địa chỉ: Số B, tổ B, khu phố B, phường T, tỉnh Đồng Nai.

(Theo Văn bản ủy quyền ngày 20/01/2024 và ngày 16/8/2024)

Người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp cho ông T6: Luật sư **Thái Xuân T4**, sinh năm 1978 – Văn phòng L3 thuộc Đoàn Luật sư tỉnh Đ.

Địa chỉ: Số E, đường N, tổ B, khu phố D, phường T, tỉnh Đồng Nai.

3.8. Bà **Nguyễn Thị L**.

Địa chỉ: Ấp D, xã T, tỉnh Đồng Nai.

3.9. Bà **Nguyễn Thị Thu P**, sinh năm 1983.

Địa chỉ: Số B, Đỗ Văn T7, khu phố N, phường T, tỉnh Đồng Nai.

3.10. Bà **Ngô Thị X**, sinh năm 1959.

Địa chỉ: Tổ G, ấp L, xã P, tỉnh Đồng Nai.

Người kháng cáo: Nguyên đơn ông Nguyễn Văn T; Bị đơn ông Vũ Văn H và bà Nguyễn Thị N; Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Hà Văn T6.

(Bà C, ông T1, bà T3, Luật sư T4, bà H2, bà H3 có mặt;
các đương sự còn lại vắng mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

1. Nội dung chính của vụ án:

- Nguyên đơn ông Nguyễn Văn T (đã chết) và những người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của nguyên đơn ông T do bà Nguyễn Thị C đại diện theo ủy quyền trình bày:

Ngày 24/12/2007, hộ ông Trần Văn S được Ủy ban nhân dân huyện V, tỉnh Đồng Nai cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AL 601920 diện tích 435,4m^2 trong đó có có 150m^2 đất ở tại nông thôn và 285,4m^2 đất trồng cây lâu năm thuộc thửa số 296, tờ bản đồ số 42 tọa lạc tại ấp L, xã P, tỉnh Đồng Nai. Hình dạng đất chữ L và trên thửa đất có 01 căn nhà cấp 4 diện tích khoảng 150m^2.

Ngày 03/8/2018, ông Trần Văn S đại diện theo ủy quyền của hộ gia đình ký hợp đồng chuyển nhượng trọn thửa đất số 296 cho vợ chồng ông bà. Sau khi nhận chuyển nhượng thì gia đình ông bà quản lý, sử dụng ổn định thửa đất trên.

Khoảng tháng 8/2020, ông T phát hiện vợ chồng ông H, bà N tự ý lấn chiếm, xây tường rào phần phía sau đất của gia đình ông bà (lấn chiếm phần đuôi chữ L) hơn 40m^2. Ông T đã nhiều lần trao đổi với ông H, bà N nhưng ông H, bà N không chịu tháo dỡ tài sản, trả lại diện tích đất trên.

Do đó, ông T khởi kiện, yêu cầu Tòa án buộc ông Vũ Văn H và bà Nguyễn Thị N trả lại phần đất có diện tích 46,3m^2 thuộc thửa đất số 296, tờ bản đồ số 42 tọa lạc tại xã P, tỉnh Đồng Nai và buộc phải tháo dỡ hàng rào bê tông xây trên phần đất này.

Tại phiên tòa sơ thẩm, phía nguyên đơn thay đổi yêu cầu khởi kiện, yêu cầu ông H, bà N phải trả lại diện tích 45,7m^2 được giới hạn bởi các điểm (30, 31, 32, 33, 19, 18, 17, 16, 30) theo Trích lục và đo hiện trạng khu đất bản đồ địa chính số 4246 ngày 14/9/2022 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đ – Chi nhánh V thuộc một phần thửa đất số 296, tờ bản đồ số 42 tọa lạc tại xã P, tỉnh Đồng Nai và buộc phải tháo dỡ hàng rào bê tông, tài sản trên phần đất này để trả lại đất cho nguyên đơn.

Đối với yêu cầu khởi kiện phản tố của bị đơn: Ông T không đồng ý vì phần diện tích này đã được Nhà nước cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông T.

- Đối với yêu cầu khởi kiện độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Hà Văn T6: Ông T không đồng ý, vì phần diện tích này đã được Nhà nước cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông T.

- Bị đơn ông Vũ Văn H và bà Nguyễn Thị N do bà Triệu Thị T3 đại diện theo ủy quyền trình bày:

Ông Nguyễn Văn T khởi kiện buộc vợ chồng ông H, bà N trả lại phần đất có diện tích 46,3m^2 thì ông bà không đồng ý vì diện tích đất này của mẹ ruột của ông H là bà Ngô Thị X đã nhận chuyển nhượng từ bà Nguyễn Thị Thu P vào năm 2018 và hiện đang sử dụng bao gồm toàn thửa đất số 17, tờ bản đồ địa chính số 42, xã P và một phần thửa 296, tờ bản đồ số 42, xã P.

Phần đất này trước đây có nguồn gốc của bà Nguyễn Thị L, ngày 20/7/2001 bà L chuyển nhượng cho ông Trần Văn S diện tích 375m^2 (chiều rộng 15m, chiều dài 25m) là một hồ nước. Sau đó ông S, bà Tương T8 đổ đất, kê nền và quản lý, sử dụng. Đến năm 2005, do ông S, bà T5 nợ tiền bà Nguyễn Thị Thu P nên bà T5 đã giao toàn bộ diện tích đất đã nhận chuyển nhượng của bà L cho bà P để cấn trừ nợ. Giữa bà T5 và bà P không có giấy mua bán đất, chỉ giao đất thực tế và bà T5 giao cho bà P "Giấy bán hồ" ngày 20/7/2001 nêu trên.

Ngày 13/01/2018, bà P chuyển nhượng lại cho bà Ngô Thị X (mẹ ông H), hai bên có làm "Giấy chuyển nhượng đất" với nội dung bà P bán cho bà X một diện tích đất khoảng 207m^2 (ngang 09m, dài 23m), khu đất giáp ranh cụ thể:

- Phía Đông: giáp đường nhựa của đồng bào dân tộc.
- Phía Tây: giáp thửa đất của anh H4.
- Phía Nam: giáp đất của thầy T6 + cô H3.
- Phía Bắc: giáp đất của anh H.

Sau khi nhận chuyển nhượng phần đất này, bà X tặng cho ông H, bà N quản lý, sử dụng từ năm 2018 đến nay. Hiện trạng trên phần diện tích đất tranh chấp có tài sản là tường rào, chuồng gà, cây trồng do ông H, bà N xây dựng, trồng và sử dụng ổn định, không có tranh chấp.

Người chuyển nhượng đất cho ông T là bà Trần Thị T5, bà Trần Thị Mỹ H2 đều khẳng định diện tích gia đình bà H2 chuyển nhượng cho ông T không bao gồm phần đất đuôi hình chữ L mà ông H, bà N và ông Hà Văn T6 đang quản lý, sử dụng. Mặt khác, việc sử dụng phần diện tích đất tranh chấp giữa ông T và ông H, ông T6 đã được trưởng ấp xác nhận là do ông T6, ông H sử dụng ổn định. Như vậy, diện tích đất ông Trần Văn S ký hợp đồng chuyển nhượng cho ông Nguyễn Văn T là không đúng với diện tích thực tế mà các bên quản lý, sử dụng.

Do đó, bị đơn phản tố yêu cầu Tòa án hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ký giữa ông Trần Văn S với ông Nguyễn Văn T do Ủy ban nhân dân xã P, tỉnh Đồng Nai chứng thực ngày 03/8/2018, số chứng thực: 249, quyển số 01/2018 SCT/HĐ,GD, về việc chuyển nhượng và nhận chuyển nhượng thửa đất số 296, tờ bản đồ số 42, tại xã P, tỉnh Đồng Nai.

Tại phiên tòa sơ thẩm, bị đơn thay đổi yêu cầu phản tố, ông H, bà N chỉ yêu cầu hủy một phần Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ký giữa ông Trần Văn S với ông Nguyễn Văn T nêu trên đối với phần diện tích 46,3m^2 được giới hạn bởi các điểm (3, 34, 35, 33, 19, 18, 17, 16, 30, 3) theo Trích lục và đo hiện trạng khu đất bản đồ địa chính số 4246 ngày 14/9/2022 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đ – Chi nhánh V. Trường hợp Tòa án không chấp nhận

yêu cầu khởi kiện phản tố của bị đơn, để đảm bảo quyền lợi cho bị đơn, do đã bỏ tiền, công sức xây dựng tài sản nên đề nghị nguyên đơn trả cho bị đơn số tiền 165.600.000 đồng.

Bị đơn đồng ý với yêu cầu khởi kiện độc lập của ông Hà Văn T6.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị C trình bày:

Thống nhất ý kiến của chồng bà là ông Nguyễn Văn T. Đồng ý yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Không đồng ý yêu cầu khởi kiện phản tố của bị đơn và yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Hà Văn T6.

Trường hợp Tòa án chấp nhận yêu cầu khởi kiện phản tố của bị đơn và yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan thì bà không yêu cầu giải quyết hậu quả pháp lý của việc hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trần Thị T5 trình bày:

Bà là vợ của ông Trần Văn S. Vào năm 2001, bà Nguyễn Thị L, (không nhớ năm sinh), địa chỉ: C, bờ H, xã M, huyện V, tỉnh Đồng Nai có chuyển nhượng cho bà một phần đất là hồ nước (không xác định được diện tích bao nhiêu), sau đó bà tự đổ đất, kê nền và quản lý, sử dụng.

Đến năm 2005, do bà nợ tiền của bà P (không nhớ họ, tên, địa chỉ) nên bà P lấy phần diện tích đất bà nhận chuyển nhượng của bà L nêu trên để cấn trừ nợ. Khi bà P lấy phần diện tích đất để cấn trừ nợ thì giữa bà và bà P không làm giấy tờ, bà chỉ đưa giấy tờ mua bán hồ giữa bà và bà L cho bà P giữ. Bà xác định phần diện tích đất bà mua của bà L, cấn trừ nợ cho bà P thì sau đó bà P đều chuyển nhượng lại cho gia đình ông H. Bà sinh sống ở xã P từ năm 1990 cho tới nay. Quá trình quản lý, sử dụng đất như trình bày của ông H là đúng.

Về phần diện tích đất tranh chấp đất giữa ông Hà Văn T6 và ông Nguyễn Văn T: Trước đây, gia đình bà có diện tích đất lớn, sau khi nhà nước có chủ trương mở rộng đường thì gia đình hiến đất để làm đường. Sau khi hiến đất thì có một phần diện tích đất trũng, gia đình bà chuyển nhượng cho ông Hà Văn T6 phần đất trũng này có chiều ngang 6,13m, chiều dài 05m, tứ cận: phía Bắc giáp phần diện tích đất của bà P; phía Nam giáp thửa đất 296, tờ bản đồ số 4, phía Đông giáp đường liên tổ; phía Tây giáp thửa đất số 19, tờ bản đồ số 4 xã P để đất của ông T6 có 02 mặt đường và đất của nhà bà được thẳng. Khi các bên chuyển nhượng có giấy viết tay. Giá trị chuyển nhượng là 6.000.000 đồng. Khi chuyển nhượng đất cho ông T6 thì trên đất không có tài sản gì cả, các bên có chỉ ranh đất là chuồng heo do bà xây khoảng trước năm 2000. Hiện trạng trên đất vẫn còn móng chuồng heo.

Năm 2009, vợ chồng bà cho con gái là Trần Thị Mỹ H2 thửa đất số 296 nêu trên và căn nhà trên đất để sinh sống nhưng không làm giấy tờ theo quy định pháp luật. Khi tặng cho thì bà xác định chỉ tặng cho phần diện tích nhà, đất không bao gồm phần diện tích đất đã chuyển nhượng cho ông T6 và bà P.

Năm 2018, bà H2 muốn chuyển nhượng thửa đất 296 trên cho ông Nguyễn Văn T và bà Nguyễn Thị C, do đất được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ

gia đình nên vợ chồng bà đã ký hợp đồng chuyển nhượng đất cho ông T. Khi ký hợp đồng chuyển nhượng đất thì ông bà không chỉ ranh đất, do bà H2 tự giao dịch.

Đầu năm 2018, khi ông H xây tường rào có mời ông T6 ra để các bên xác định ranh giới.

Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn thì bà không đồng ý. Đối với yêu cầu khởi kiện phản tố của bị đơn, yêu cầu khởi kiện độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà đồng ý, do diện tích đất ông T khởi kiện của bị đơn, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan đã sử dụng từ lâu.

Bà không yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trần Thị Mỹ H2 trình bày:

Bà là con của ông Trần Văn S. Ông S được Nhà nước cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 296, tờ bản đồ số 42 xã P, tỉnh Đồng Nai.

Năm 2009, cha mẹ cho bà thửa đất số 296 tờ bản đồ số 42 và căn nhà trên đất, trên đất có tường rào, kết cấu: gạch xây tô, cao khoảng 50cm đến 60cm bao quanh đất nhưng không làm thủ tục tặng cho theo quy định.

Năm 2018 bà chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông T, bà C. Khi chuyển nhượng có chỉ ranh cho ông T, bà C là mốc tường rào, thẳng đất, không có phần đuôi hình chữ L. Do ông S đứng tên trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên ông S làm thủ tục ký chuyển nhượng cho ông T. Khi đất chuyển nhượng thì do Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cũ không thể hiện cụ thể hình thể nên không biết đất là hình chữ L.

Nguồn gốc phần diện tích đất ông T và ông H đang tranh chấp trước đây do cha mẹ bà là ông Trần Văn S và bà Trần Thị T5 là chủ sử dụng đất. Phần diện tích đất này trước đây cha mẹ bà nhận chuyển nhượng của ông L2, sau này chuyển nhượng lại cho bà P, bà P chuyển nhượng lại cho mẹ ông H là bà Ngô Thị X.

Đối với yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn T thì bà không đồng ý, do khi bà chuyển nhượng đất cho ông T thì đã chỉ rõ ranh đất là đường thẳng. Diện tích đất tranh chấp giữa ông T và ông H; giữa ông T và ông T6 đã được chuyển nhượng từ lâu, bà không còn trực tiếp quản lý, sử dụng phần diện tích khi được cha mẹ cho đất.

Bà đồng ý với yêu cầu khởi kiện phản tố của bị đơn ông Nguyễn Văn H5 và yêu cầu khởi kiện độc lập của ông Hà Văn T6, do việc chuyển nhượng đất giữa gia đình bà và ông Nguyễn Văn T chỉ chuyển nhượng đất theo ranh thẳng, không phải hình chữ L như Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp và trình bày của ông T, bà C. Phần đuôi chữ L này gia đình bà đã chuyển nhượng và không quản lý, sử dụng từ rất lâu rồi.

Bà không yêu cầu Tòa án giải quyết hậu quả của hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Hà Văn T6 và bà Trần Thị Minh H3 do bà Triệu Thị T3 đại diện theo ủy quyền trình bày:

Phần đất tranh chấp giữa ông T6 và nguyên đơn có nguồn gốc nhận chuyển nhượng của ông Trần Văn S từ ngày 02/5/2007 có diện tích 30,65m^2 (chiều ngang 6,13m, chiều dài 05m), có tứ cận: phía Bắc giáp phần diện tích đất của bà P; phía Nam giáp thửa đất 296, tờ bản đồ số 4; phía Đông giáp đường liên tổ; phía Tây giáp thửa đất số 19 tờ bản đồ số 4 xã P. Khi các bên chuyển nhượng có giấy viết tay. Giá trị chuyển nhượng là 6.000.000 đồng. Khi các bên chuyển nhượng thì hiện trạng đất trũng, không có tài sản, cây cối gì khác. Sau khi chuyển nhượng gia đình ông T6 đổ đất, kê nền để đất được bằng phẳng. Ông và vợ là bà Nguyễn Thị Minh H6 quản lý, sử dụng từ năm 2007 cho tới nay.

Việc gia đình ông S, bà T5 được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với phần đất đã chuyển nhượng cho ông T6 và sau này chuyển nhượng lại cho ông T là không đúng với diện tích thực tế các bên quản lý, sử dụng.

Do đó, ông T6 khởi kiện yêu cầu Tòa án tuyên hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ký giữa ông Trần Văn S với ông Nguyễn Văn T do Ủy ban nhân dân xã P, tỉnh Đồng Nai chứng thực ngày 03/8/2018, số chứng thực: 249, quyển số 01/2018 SCT/HĐ,GD, về việc chuyển nhượng và nhận chuyển nhượng thửa đất số 296, tờ bản đồ số 42, tại xã P, tỉnh Đồng Nai vì diện tích đất chuyển nhượng ghi nhận trong hợp đồng này bao gồm cả phần diện tích đất mà ông T6 đã nhận chuyển nhượng từ ông S, đồng thời không đúng với diện tích đất giao nhận thực tế, ông không yêu cầu Toà án giải quyết hậu quả của việc hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ký giữa ông Trần Văn S và ông Nguyễn Văn T nêu trên; Công nhận quyền sử dụng đất của ông Hà Văn T6 và bà Trần Thị Minh H3 đối với diện tích đất 40,6m^2 thuộc một phần thửa đất số 296, tờ bản đồ số 42, tại xã P, tỉnh Đồng Nai được giới hạn bởi các mốc (4, 3, 28, 29, 16, 15, 4) theo Trích lục và đo hiện trạng khu đất bản đồ địa chính số 1740/2023 do Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đ – chi nhánh V thực hiện ngày 21/7/2023, buộc ông Nguyễn Văn T, bà Nguyễn Thị C di dời 03 cọc bê tông ra khỏi diện tích đất 40,6m^2 trên.

Ngày 08/3/2025, ông Hà Văn T6 xin rút một phần yêu cầu độc lập đối với các yêu cầu:

- Tuyên công nhận quyền sử dụng đất của ông Hà Văn T6 và bà Trần Thị Minh H3 đối với diện tích đất 40,6m^2 thuộc một phần thửa đất số 296, tờ bản đồ số 42, tại xã P, tỉnh Đồng Nai theo các mốc (4, 3, 28, 29, 16, 15, 4) tại Trích lục và đo hiện trạng khu đất bản đồ địa chính số: 1740/2023 do Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đ – chi nhánh V thực hiện ngày 21/7/2023

- Tuyên buộc ông Nguyễn Văn T, bà Nguyễn Thị C di dời 03 cọc bê tông ra khỏi diện tích đất 40,6m^2 trên.

Tại phiên tòa sơ thẩm, người đại diện theo ủy quyền của ông Hà Văn T6 thay đổi yêu cầu khởi kiện, yêu cầu Tòa án hủy một phần hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ký giữa ông Trần Văn S với ông Nguyễn Văn T do Ủy ban nhân dân xã P, tỉnh Đồng Nai chứng thực ngày 03/8/2018, số chứng

thực: 249, quyển số 01/2018 SCT/HĐ,GD đối với diện tích 40,6m^2 được giới hạn bởi các điểm (a, 4, 29, 30, 16, b, a) tại Phiếu đo đạc chỉnh lý thửa đất số 2548/2025 ngày18/7/2025 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đ – chi nhánh V. Không yêu cầu giải quyết hậu quả của hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Thu P trình bày:

Nguồn gốc đất phần đất ông Vũ Văn H, bà Nguyễn Thị N tranh chấp với ông Nguyễn Văn T là của ông Trần Văn S nhận chuyển nhượng của bà Nguyễn Thị L vào ngày 20/7/2001 theo "Giấy bán hồ" viết tay, diện tích rộng 15m, dài 25m. Sau đó ông S, bà Tương T8 đổ đất, kê nền và quản lý, sử dụng phần đất này. Đến năm 2005 do vợ chồng ông S, bà T5 nợ tiền của bà nên ông S, bà T5 đã giao toàn bộ diện tích đất trên cho bà để cấn trừ nợ. Giữa ông S, bà T5 và bà không có giấy mua bán đất, chỉ giao đất thực tế và bà T5, ông S giao cho bà "Giấy bán hồ" ngày 20/7/2001.

Ngày 13/01/2018, bà đã chuyển nhượng lại diện tích trên cho bà Ngô Thị X, hai bên có làm "Giấy sang nhượng đất" với nội dung bà có bán cho bà Ngô Thị X một miếng đất có diện tích khoảng 207m^2 (chiều dài 23m, chiều ngang 09m) tại ấp L, xã P, tỉnh Đồng Nai có giáp ranh cụ thể như sau:

- Phía Đông giáp đường nhựa của đồng bào dân tộc
- Phía Tây giáp đất anh H4
- Phía Nam giáp đất thầy T6, cô H3
- Phía Bắc giáp đất anh H.

Bà X đã thanh toán đủ tiền cho bà và bà đã giao đất cho bà X quản lý, sử dụng từ năm 2018 cho tới nay.

Trong quá trình bà nhận đất từ bà T5, ông S để cấn trừ nợ và chuyển nhượng phần đất trên cho bà X thì không có bất kỳ tranh chấp nào về ranh đất. Năm 2005 ông S, bà T5 chuyển nhượng đất cho bà để cấn trừ nợ, tới năm 2007 làm thủ tục tách thửa thành thửa 296 tờ bản đồ số 42 xã P, sau đó chuyển nhượng lại cho ông T cả phần đất đã chuyển nhượng cho bà là không đúng quy định của pháp luật, đã làm ảnh hưởng nghiêm trọng tới quyền, lợi ích hợp pháp của bà và bà Ngô Thị X. Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn thì bà không đồng ý.

Bà đồng ý với yêu cầu khởi kiện phản tố của bị đơn.

Đối với yêu cầu khởi kiện độc lập của ông Hà Văn T6: do nguồn gốc đất không liên quan đến bà :

Đã được Tòa án triệu tập hợp lệ, thông báo giao nộp tài liệu, chứng cứ nhưng không thực hiện và vắng mặt tại phiên tòa không có lý do nên không có lời khai.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Ngô Thị X trình bày:

Bà là mẹ của ông Vũ Văn H. Ông T khởi kiện buộc ông H phải trả lại phần đất có diện tích 46,3m^2 thì bà không đồng ý vì phần đất này có nguồn gốc của bà Nguyễn Thị L. Vào ngày 20/7/2001, bà L chuyển nhượng cho ông Trần Văn S theo "Giấy bán hồ" với diện tích 375m^2 (chiều rộng 15m, chiều dài 25m), là một hồ nước. Đến năm 2005 do ông S, bà T5 nợ tiền của bà Nguyễn Thị Thu P nên đã giao lại phần

diện tích đất này cho bà P để trừ nợ. Khi mua bán các bên không làm giấy tờ, chỉ đưa "Giấy bán hồ" cho bà P.

Ngày 13/01/2018, bà P chuyển nhượng lại diện tích đất nêu trên cho bà, hai bên có làm "Giấy chuyển nhượng đất", nội dung bà P có bán cho bà một miếng đất có diện tích khoảng 207m^2 (chiều dài 23m, chiều ngang 09m) tại ấp L, xã P, tỉnh Đồng Nai có giáp ranh cụ thể như sau:

- Phía Đông giáp đường nhựa của đồng bào dân tộc
- Phía Tây giáp đất anh H4
- Phía Nam giáp đất thầy T6 + cô H3
- Phía Bắc giáp đất anh H.

Bà và các con là ông H, bà N quản lý, sử dụng đất này từ năm 2018 cho đến nay. Hiện trạng trên đất nhận chuyển nhượng của bà P thì có chuồng gà, tường rào do vợ chồng ông H, bà N đã xây dựng vào tháng 3/2018.

Khi ông S chuyển nhượng đất cho ông T thì bà H2 là con ông S có chỉ dẫn phần đất là đường thẳng, từ mặt tiền ĐT761 kéo thẳng ra phía sau, không có phần đuôi chữ L vì diện tích đất phía sau là do gia đình bà và gia đình ông Hà Văn T6 nhận chuyển nhượng và quản lý, sử dụng từ lâu.

2. Quyết định của Tòa án cấp sơ thẩm:

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 14/2025/DS-ST ngày 24 tháng 7 năm 2025, Tòa án nhân dân khu vực 3 – Đồng Nai đã căn cứ vào các Điều 26, Điều 35, Điều 39, Điều 147, 157, 165, Điều 266, Điều 227, Điều 228, Điều 238, Điều 271 và Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; Điều 129, 158, 182, 183, 186, 188, 189, 190, 221, 223, 398 và 688 Bộ luật Dân sự năm 2015; các Điều 98, 100, 166, 167, 203 của Luật đất đai năm 2013; Nghị quyết số: 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 và lệ phí Tòa án; Tuyên xử:

- Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Văn T về việc "Tranh chấp về quyền sử dụng đất, tranh chấp về yêu cầu tháo dỡ tài sản trên đất" đối với bị đơn ông Vũ Văn H, bà Nguyễn Thị N.

Buộc ông Vũ Văn H, bà Nguyễn Thị N trả lại diện tích đất 45,7m^2 thuộc một phần thửa đất số 296 tờ bản đồ số 42 xã P, tỉnh Đồng Nai (nay là xã P, tỉnh Đồng Nai) được giới hạn bởi các điểm (30, 31, 32, 33, 19, 18, 17, 16, 30) tại Trích lục và đo hiện trạng khu đất bản đồ địa chính số 4246 ngày 14/9/2022 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đ – Chi nhánh V. Giao tài sản trên diện tích đất này cho ông Nguyễn Văn T sở hữu.

Buộc ông T phải có trách nhiệm trả lại giá trị đất và tài sản trên đất cho bị đơn ông Vũ Văn H, bà Nguyễn Thị N là 164.673.000 đồng.

Giành quyền khởi kiện của ông T đối với ông Trần Văn S, bà Trần Thị T5, bà Trần Thị Mỹ H2, ông Trần Văn H1 là người trực tiếp sang nhượng quyền sử dụng đất cho ông T bằng một vụ kiện dân sự khác khi có yêu cầu.

- Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn ông Vũ Văn H, bà Nguyễn Thị N và yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Hà Văn T6 về việc yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Trần Văn S và ông Nguyễn Văn T.

- Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện độc lập của ông Hà Văn T6 về "Tranh chấp về quyền sử dụng đất, tranh chấp về yêu cầu di dời tài sản trên đất".

Ngoài ra, Bản án sơ thẩm còn tuyên về nghĩa vụ chậm trả, chi phí tố tụng, án phí và quyền kháng cáo của các đương sự theo luật định.

3. Kháng cáo của các đương sự:

Ngày 04 tháng 8 năm 2025, nguyên đơn ông Nguyễn Văn T kháng cáo đề nghị cấp phúc thẩm sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 14/2025/DS-ST ngày 24 tháng 7 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực 3 – Đồng Nai theo hướng: Yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm xem xét, giải quyết trả lại đất cho nguyên đơn và nguyên đơn không chấp nhận trả lại tiền cho bị đơn là ông Vũ Văn H và bà Nguyễn Thị N. Không chấp nhận đối với yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Hà Văn T6.

Ngày 05 tháng 8 năm 2025, bị đơn ông Vũ Văn H và bà Nguyễn Thị N kháng cáo đề nghị cấp phúc thẩm sửa một phần Bản án dân sự sơ thẩm số 14/2025/DS-ST ngày 24 tháng 7 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực 3 – Đồng Nai theo hướng: Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, đồng thời chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn.

Ngày 05 tháng 8 năm 2025, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Hà Văn T6 kháng cáo đề nghị cấp phúc thẩm sửa một phần Bản án dân sự sơ thẩm số 14/2025/DS-ST ngày 24 tháng 7 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực 3 – Đồng Nai theo hướng: Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, đồng thời chấp nhận yêu cầu độc lập của ông Hà Văn T6.

Tại phiên tòa phúc thẩm, các đương sự giữ nguyên yêu cầu kháng cáo.

4. Quan điểm bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn ông H, bà N và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông T6 của luật sư:

- Đối với phần đất tranh chấp giữa ông Nguyễn Văn T với ông Vũ Văn H, bà Nguyễn Thị N: Bản án sơ thẩm đã nêu rõ quá trình sử dụng đất, gia đình ông H, bà N xây dựng hàng rào trước thời điểm ông T nhận chuyển nhượng thửa đất số 296 tờ bản đồ số 42 xã P, tỉnh Đồng Nai từ ông Trần Văn S. Tuy nhiên, cấp sơ thẩm "Buộc ông Vũ Văn H, bà Nguyễn Thị N trả lại diện tích đất 45,7m^2 thuộc một phần thửa đất số 296 tờ bản đồ số 42 xã P, tỉnh Đồng Nai (nay là xã P, tỉnh Đồng Nai) được giới hạn bởi các điểm (30, 31, 32, 33, 19, 18, 17, 16, 30) tại Trích lục và đo hiện trạng khu đất bản đồ địa chính số 4246 ngày 14/9/2022 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đ – Chi nhánh V. Giao tài sản trên diện tích đất này cho ông Nguyễn Văn T sở hữu. Buộc ông T phải có trách nhiệm trả lại giá trị đất và tài sản trên đất cho bị đơn ông Vũ Văn H, bà Nguyễn Thị N là 164.673.000 đồng" là chưa khách quan, chưa xem xét thực tế nguồn gốc sử dụng phần đất tranh chấp. Cấp sơ thẩm nhận định

phần đất tranh chấp không đủ điều kiện tách thửa tuy nhiên, gia đình ông H đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 16, tờ bản đồ số 42 xã P, tỉnh Đồng Nai liền kề phần đất đang chấp với ông T nên nếu phần đất đó được nhập vào thửa đất số 16 trên thì đủ điều kiện để xem xét. Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử xem công nhận cho ông H, bà N được quản lý, sử dụng phần đất 45,7m^2 nêu trên.

- Đối với diện tích đất tranh chấp giữa ông Nguyễn Văn T và ông Hà Văn T6: Cấp sơ thẩm cũng nhận định phần đất tranh chấp này ông T6 quản lý, sử dụng từ năm 2007 nhưng không được chấp nhận yêu cầu độc lập do không đủ điều kiện tách thửa theo quy định. Tuy nhiên, liền kề với phần đất tranh chấp này là có một phần đất khác của ông T6. Nếu Hội đồng xét xử chấp nhận thì phần đất đó ông T6 sẽ nhập vào phần đất liền kề nên trong trường hợp này sẽ đủ điều kiện nhập vào phần đất mà ông T6 đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử xem xét hủy một phần hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất giữa ông S và ông T đối với phần đất ông T6 đang sử dụng, xem xét công nhận phần đất này cho ông T6.

Từ những phân tích nêu trên, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo của ông H, bà N và ông T6, sửa bản án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, chấp nhận yêu cầu phản tố của ông H, bà N và chấp nhận yêu cầu độc lập của ông T6.

5. Quan điểm giải quyết vụ án của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai tại phiên tòa:

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. Các đương sự tham gia phiên tòa đảm bảo đúng thủ tục, quyền, nghĩa vụ theo quy định.

Về đường lối giải quyết vụ án:

Thửa đất số 20, tờ bản đồ số 42, xã P có diện tích 1.609,1m^2, được Ủy ban nhân dân huyện V cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 03/11/1994 cho hộ ông Trần Văn S.

Ngày 16/5/2007, ông Trần Văn S thực hiện thủ tục tách thửa đối với thửa đất số 20 thành các thửa 296, 297, 298, 299, 300, 301 tờ bản đồ số 42. Đồng thời ngày 16/5/2007, ông Trần Văn S có đơn xin cấp đổi đối với thửa số 296, tờ bản đồ tờ số 42 có diện tích 435,4 m^2. Đến ngày 24/12/2008, Ủy ban nhân dân huyện V cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ ông Trần Văn S.

Ngày 03/8/2018, ông Trần Văn S lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Nguyễn Văn T đối với thửa đất số 296 trên, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được Ủy ban nhân dân xã P chứng thực. Ngày 28/8/2018, ông Nguyễn Văn T được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Nguyên đơn ông T khởi kiện cho rằng ông đã nhận chuyển nhượng đất trọn thửa 296 từ ông S, tuy nhiên tháng 8/2020, ông phát hiện vợ chồng ông H, bà N tự

ý lấn chiếm, xây tường rào phần phía sau đất của ông do đó ông khởi kiện buộc bị đơn tháo dỡ tài sản trên đất để trả lại cho nguyên đơn diện tích đất 45,7m^2.

Bị đơn ông H, bà N cho rằng phần diện tích đất ông T yêu cầu ông bà trả lại là thuộc quyền sử dụng của bà Ngô Thị X, cho ông H, bà N quản lý, sử dụng từ năm 2018 đến nay. Phần đất này có nguồn gốc do bà X nhận chuyển nhượng từ bà Nguyễn Thị Thu P vào ngày 20/7/2001 theo Giấy chuyển nhượng đất (viết tay) với diện tích đất 207m^2 (trong đó bao gồm cả phần đất đang tranh chấp).

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông T6 cho rằng vào ngày 02/5/2007, ông Trần Văn S có lập Giấy bán đất (viết tay) để chuyển nhượng cho ông Hà Văn T6 và bà Trần Thị Minh H3 diện tích đất 40,6m^2 thuộc thửa đất cũ số 42, tờ bản đồ số 20 nay thuộc một phần thửa đất số 296, tờ bản đồ số 42 tại xã P. Ông T6, bà H3 là người trực tiếp quản lý, sử dụng ổn định phần đất từ đó tới nay.

Bị đơn ông H, bà N và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông T6 đều có yêu cầu Tòa án tuyên hủy một phần hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất giữa ông Trần Văn S với ông Nguyễn Văn T.

Xét việc chuyển nhượng đất giữa ông S, bà T5 cho bà P, giữa bà P cho bà X (mẹ ông H), chuyển nhượng đất giữa ông S và ông T6, bà H3 đều bằng giấy tay không công chứng, chứng thực, không có số tờ số thửa, diện tích đất các bên chuyển nhượng đều không đủ điều kiện tách thửa theo quy định tại Quyết định số 63/2024/QĐ-UBND tỉnh Đ quy định về điều kiện, diện tích tối thiểu để tách thửa, hợp thửa đối với từng loại đất trên địa bàn tỉnh. Do đó việc chuyển nhượng các phần đất này đều vô hiệu.

Xét hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất giữa ông Trần Văn S và ông Nguyễn Văn T nhận thấy hợp đồng được lập đúng quy định của pháp luật, có chứng thực của Ủy ban nhân dân xã P, sau khi nhận chuyển nhượng ông T đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 28/8/2018 đối với diện tích 435,4m^2 thuộc thửa 296 tờ bản đồ số 42 xã P ông T là chủ sử dụng hợp pháp của thửa đất. Bà H2 cho rằng không chuyển nhượng phần đuôi chữ L cho ông T nhưng không cung cấp được chứng cứ chứng minh.

Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông T buộc bị đơn tháo dỡ tài sản trên đất trả lại diện tích đất 45,7m^2 thuộc một phần thửa đất số 296 tờ bản đồ số 42 xã P cho nguyên đơn, không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông T6 về yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông S và ông T là có căn cứ. Tuy nhiên, cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn nhưng lại tuyên buộc ông T phải thanh toán giá trị đất cho bị đơn số tiền 164.673.000 đồng theo chứng thư thẩm định giá là không phù hợp.

Về cách tuyên: Trong quá trình giải quyết vụ án ở cấp phúc thẩm, nguyên đơn ông Nguyễn Văn T chết, do đó cần sửa án về cách tuyên buộc ông Vũ Văn H, bà Nguyễn Thị N trả lại diện tích đất 45,7m^2 cho người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của nguyên đơn ông T.

Từ những phân tích trên, đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng khoản 2 Điều 308 BLTTDS 2015, chấp nhận một phần kháng cáo của nguyên đơn; không chấp nhận kháng cáo của bị đơn ông H, bà N và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông T6, sửa một phần bản án sơ thẩm về đường lối theo hướng không buộc người kế thừa quyền nghĩa vụ của nguyên đơn thanh toán cho bị đơn số tiền 164.673.000 đồng và sửa cách tuyên như đã nêu trên.

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 tố tụng:

[1.1] Về thẩm quyền giải quyết vụ án, quan hệ pháp luật, thời hiệu khởi kiện và người tham gia tố tụng: Tòa án cấp sơ thẩm xác định chính xác và đầy đủ.

[1.2] Về thủ tục kháng cáo:

Căn cứ khoản 1 Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự thì đơn kháng cáo của các đương sự làm trong hạn luật định, đương sự đã đóng (đối với ông Hà Văn T6 thuộc trường hợp được miễn) tạm ứng án phí phúc thẩm đúng quy định nên kháng cáo được xem xét theo thủ tục phúc thẩm.

[1.3] Về thủ tục bổ sung tư cách tố tụng của những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của nguyên đơn ông Nguyễn Văn T:

Trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn ông Nguyễn Văn T (đã chết vào ngày 07/10/2025), do đó Tòa án đưa những người thuộc hàng thừa kế thứ nhất của ông T là bà Nguyễn Thị B, bà Nguyễn Thị C, ông Nguyễn T1, bà Nguyễn Phương T2 tham gia tố tụng với tư cách là người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của nguyên đơn.

[2] Về nội dung vụ án và kháng cáo của các đương sự:

- Nguyên đơn ông Nguyễn Văn T khởi kiện yêu cầu bị đơn ông H, bà N phải trả lại diện tích 45,7 m^2 thuộc một phần thửa đất số 296, tờ bản đồ số 42 tọa lạc tại xã P, tỉnh Đồng Nai và buộc phải tháo dỡ hàng rào bê tông, tài sản trên phần đất này để trả lại đất cho ông.

- Bị đơn phản tố yêu cầu hủy một phần Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 03/8/2018 giữa ông Trần Văn S với ông Nguyễn Văn T do Ủy ban nhân dân xã P, tỉnh Đồng Nai chứng thực, đối với phần diện tích 46,3m^2 được giới hạn bởi các điểm (3, 34, 35, 33, 19, 18, 17, 16, 30, 3) tại Trích lục và đo hiện trạng khu đất bản đồ địa chính số 4246 ngày 14/9/2022 của VPĐK đất đai tỉnh Đồng Nai – Chi nhánh V. Trường hợp Tòa án không chấp nhận yêu cầu khởi kiện phản tố của bị đơn, đề nghị nguyên đơn trả cho bị đơn số tiền 165.600.000 đồng.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Hà Văn T6 yêu cầu độc lập đề nghị Tòa án hủy một phần Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 03/8/2018 giữa ông Trần Văn S với ông Nguyễn Văn T do Ủy

ban nhân dân xã P, tỉnh Đồng Nai chứng thực, đối với phần diện tích đối với diện tích 40,6m^2 được giới hạn bởi các điểm (a, 4, 29, 30, 16, b, a) tại Phiếu đo đạc chỉnh lý thửa đất số 2548/2025 ngày18/7/2025 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đ – chi nhánh V. Không yêu cầu giải quyết hậu quả của hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Theo các chứng cứ tài liệu có tại hồ sơ thể hiện:

Thửa đất số 20, tờ bản đồ số 42, xã P có diện tích 1.609,1m^2 (ONT = 300,0m^2) có nguồn gốc của ông Trần Văn S nhận chuyển nhượng của ông Thành C1 từ năm 1989. Ngày 03/11/1994, Ủy ban nhân dân huyện V cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số K902445 cho hộ ông Trần Văn S.

Ngày 16/5/2007, ông S thực hiện thủ tục tách thửa từ thửa đất số 20, tờ bản đồ số 42, xã P thành các thửa ***296***, 297, 298, 299, 300, 301, tờ bản đồ số 42. Đồng thời ngày 16/5/2007, ông Trần Văn S có đơn xin cấp đổi đối với thửa đất số 296, tờ bản đồ số 42 với diện tích 435,4m^2, mục đích sử dụng: Đất ở tại nông thôn + Đất trồng cây lâu năm (ONT = 150,0m^2). Đến ngày 24/12/2008, Ủy ban nhân dân huyện V cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AL 601910 cho hộ ông Trần Văn S.

Ngày 03/8/2018, ông Trần Văn S chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Nguyễn Văn T đối với toàn bộ thửa đất số 296 trên theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 249, quyển số 01/2008SCT/HĐGD được Ủy ban nhân dân xã P chứng thực. Ngày 28/8/2018, Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Đ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CP 100601 cho ông Nguyễn Văn T.

Theo Trích lục và đo hiện trạng khu đất bản đồ địa chính số 4246 ngày 14/9/2022 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đ – Chi nhánh V thì diện tích đất 45,7m^2 được giới hạn bởi các điểm (30, 31, 32, 33, 19, 18, 17, 16, 30) thuộc thửa đất số 296, tờ bản đồ số 42, xã P được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông T do ông H, bà N đang quản lý, sủ dụng.

Phần diện tích đất 45,7m^2 nêu trên phía bị đơn ông Vũ Văn H, bà Nguyễn Thị N cho rằng thuộc quyền quản lý, sử dụng của ông bà vì có nguồn gốc từ bà Nguyễn Thị L chuyển nhượng cho ông Trần Văn S, ông S chuyển nhượng cho bà Nguyễn Thị Thu P, bà P chuyển nhượng lại cho bà Ngô Thị X theo Giấy chuyển nhượng đất ngày 20/7/2001, sau đó bà X tặng cho ông H, bà N quản lý, sử dụng đến nay.

Còn phần diện tích đất 40,6m^2 thuộc một phần thửa đất số 296 được giới hạn bởi các điểm (a, 4, 29, 30, 16, b, a) tại Phiếu đo đạc chỉnh lý thửa đất số 2548/2025 ngày18/7/2025 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đ – chi nhánh V thì ông Hà Văn T6 và bà Trần Thị Minh H3 cho rằng thuộc quyền quản lý, sử dụng của ông bà vì ông bà nhận chuyển nhượng từ ông Trần Văn S theo Giấy bán đất ngày 02/5/2007 (giấy viết tay), sau đó ông bà sử dụng ổn định từ đó đến nay.

Tuy nhiên, xét thấy các giấy mua bán đất giữa bà Nguyễn Thị Thu P với bà Ngô Thị X (mẹ ông H) và giữa ông Trần Văn S và ông Hà Văn T6 đều là giấy tay, không xác định số tờ, số thửa, diện tích đất, loại đất, không đảm bảo về nội dung, hình thức hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo quy định tại Điều 689

Bộ luật Dân sự năm 2005 và không đảm bảo quy định diện tích tối thiểu được phép tách thửa đối với từng loại đất trên địa bàn tỉnh Đồng Nai nên căn cứ theo quy định của Điều 122 Bộ luật dân sự năm 2015 thì các giao dịch chuyển nhượng trên bị vô hiệu.

Đối với Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liên với đất ngày 03/8/2018 giữa bên chuyên nhượng là ông Trần Văn S và bên nhận chuyên nhượng là ông Nguyễn Văn T đối với thửa đất số 296 tờ bản đồ số 42, diện tích 435,4m^2 tọa lạc xã P được Ủy ban nhân dân xã P chứng thực ngày 03/8/2018 số chứng thực 249, quyển số 01/2018/SCT/HĐ,GD đúng quy định tại Nghị định số 23/2015/NĐ-CP ngày 16/02/2025 của Chính phủ.

Bà Trần Thị Mỹ H2 cho rằng chỉ chuyển nhượng đất theo ranh thẳng, không chuyển nhượng phần đuôi chữ L cho ông Nguyễn Văn T nhưng không cung cấp được chứng cứ chứng minh. Đồng thời, bà H2 trình bày khi đất chuyển nhượng thì do Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cũ không thể hiện cụ thể hình thể nên không biết đất là hình chữ L là không phù hợp với Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AL ngày 24/12/2008 do Ủy ban nhân dân huyện V cấp 601910 cho hộ ông Trần Văn S (đã có hình thể chữ L).

Vì vậy, cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông T, buộc ông H, bà N trả lại diện tích đất 45,7m^2 trên cho ông T; không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn ông Vũ Văn H, bà Nguyễn Thị N và yêu cầu của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Hà Văn T6 về việc yêu cầu hủy một phần hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên là có căn cứ.

Tuy nhiên, cấp sơ thẩm nhận định phía ông Nguyễn Văn T có phần lỗi không xem xét đất kỹ trước khi sang nhượng nên buộc ông T phải có trách nhiệm trả lại giá trị đất và tài sản trên đất cho bị đơn ông Vũ Văn H, bà Nguyễn Thị N số tiền 164.673.000 đồng là không phù hợp. Trong trường hợp này, ông H phải trả lại đất cho ông T và ông T phải thanh thanh toán giá trị tài sản trên đất bao gồm chuồng gà, tường rào, cây xanh tổng cộng là 24.498.000đ mới phù hợp. Do đó, kháng cáo của nguyên đơn là có căn cứ một phần.

Bị đơn ông Vũ Văn H, bà Nguyễn Thị N và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Hà Văn T6 kháng cáo đề nghị sửa bản án sơ thẩm nhưng không cung cấp được tài liệu, chứng cứ chứng minh cho yêu cầu kháng cáo của mình nên không được chấp nhận.

Đối với phần diện tích ông H, bà N, ông T6, bà H3 nhận chuyển nhượng bằng giấy tay bị vô hiệu, do các đương sự không yêu cầu Tòa án giải quyết hậu quả của hợp đồng chuyển nhượng bị vô hiệu trong vụ án này nên cấp sơ thẩm không xét xử không xem xét, giải quyết mà giành quyền khởi kiện cho các đương sự bằng vụ án khác khi có yêu cầu là đúng quy định.

Ngoài ra, trong quá trình giải quyết vụ án tại cấp phúc thẩm, ngày 07/10/2025 nguyên đơn ông Nguyễn Văn T chết, do đó cần sửa án về cách tuyên buộc ông Vũ Văn H, bà Nguyễn Thị N trả lại diện tích đất 45,7m^2 cho người kế thừa quyền và

nghĩa vụ tố tụng của nguyên đơn ông T là bà Nguyễn Thị B, Nguyễn Thị C, ông Nguyễn T1, bà Nguyễn Phương T2.

[3] Về án phí:

[3.1] Án phí sơ thẩm:

Ông Vũ Văn H, bà Nguyễn Thị N mỗi người phải chịu án phí dân sự sơ thẩm số tiền 300.000 đồng. Được trừ vào số tiền tạm ứng án phí 300.000 đồng đã nộp. Ông H, bà N còn phải nộp 300.000 đồng án phí.

Hoàn trả lại cho nguyên đơn ông Nguyễn Văn T số tiền tạm ứng án phí đã nộp 300.000 đồng đã nộp.

Ông Hà Văn T6 là người cao tuổi nên được miễn án phí dân sự sơ thẩm, hoàn trả cho ông T6 số tiền tạm ứng án phí 300.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp.

[3.2] Về án phí phúc thẩm:

Do kháng cáo của nguyên đơn ông Nguyễn Văn T được chấp nhận một phần nên không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm, hoàn trả cho ông T (do những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng nhận) với số tiền 300.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp.

Do kháng cáo của bị đơn ông Vũ Văn H và bà Nguyễn Thị N không được chấp nhận nên mỗi người phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm, được trừ vào số tiền 300.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp.

Do kháng cáo của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Hà Văn T6 không được chấp nhận nên phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Tuy nhiên, ông T6 là người cao tuổi và có đơn xin miễn án phí nên căn cứ theo quy định tại điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị quyết số 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 và lệ phí Tòa án; miễn án phí dân sự phúc thẩm cho ông T6.

[4] Về chi phí tố tụng:

Trong quá trình giải quyết vụ án, ông T đã nộp tạm ứng chi phí tố tụng với số tiền 11.073.277 đồng (2.473.277 đồng + 8.600.000 đồng). Do yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận nên bị đơn ông H, bà N có nghĩa vụ phải thanh toán lại cho ông T số tiền trên. Tại phần nhận định của cấp sơ thẩm về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ đã thể hiện đúng số tiền chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ là 2.473.277 đồng. Tuy nhiên tại phần quyết định, cấp sơ thẩm tính tổng chi phí tố tụng có sự sai sót: *"Ông Vũ Văn H, bà Nguyễn Thị N phải chịu chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ, thẩm định giá số tiền **10.873.277** đồng (**2.273.277** đồng + 8.600.000 đồng)"*. Cấp phúc thẩm điều chỉnh lại số tiền 11.073.277 đồng cho chính xác, cấp sơ thẩm cần rút kinh nghiệm.

Ông Hà Văn T6 phải chịu chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ với số tiền 2.894.767 đồng. Ông T6 đã nộp đủ.

[5] Quan điểm của Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn ông H, bà N và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông T6 không phù hợp với các chứng cứ, tài liệu có tại hồ sơ và quy định của pháp luật nên không được chấp nhận.

[6] Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai tại phiên tòa phù hợp với các chứng cứ, tài liệu có tại hồ sơ và quy định của pháp luật nên được chấp nhận.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng Dân sự;

Chấp nhận một phần đơn kháng cáo của nguyên đơn ông Nguyễn Văn T; Không chấp nhận đơn kháng cáo của bị đơn ông Vũ Văn H và bà Nguyễn Thị N; Không chấp nhận đơn kháng cáo của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Hà Văn T6; Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 14/2025/DS-ST ngày 24 tháng 7 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực 3 – Đồng Nai.

- Căn cứ các Điều 26, Điều 35, Điều 39, Điều 147, 157, 165, Điều 266, Điều 227, Điều 228, Điều 238, Điều 271 và Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

- Áp dụng Điều 129, 158, 182, 183, 186, 188, 189, 190, 221, 223, 398 và 688 Bộ luật Dân sự năm 2015;

- Áp dụng các Điều 98, 100, 166, 167, 203 của Luật đất đai năm 2013;

- Áp dụng Nghị quyết số: 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 và lệ phí Tòa án;

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Văn T về việc "Tranh chấp về quyền sử dụng đất" đối với bị đơn ông Vũ Văn H, bà Nguyễn Thị N.

Buộc ông Vũ Văn H, bà Nguyễn Thị N phải trả lại cho ông Nguyễn Văn T do người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng là bà Nguyễn Thị B, Nguyễn Thị C, ông Nguyễn T1, bà Nguyễn Phương T2 nhận phần đất có diện tích 45,7m^2 thuộc một phần thửa đất số 296, tờ bản đồ số 42 xã P, tỉnh Đồng Nai được giới hạn bởi các điểm (30, 31, 32, 33, 19, 18, 17, 16, 30) tại Trích lục và đo hiện trạng khu đất bản đồ địa chính số 4246 ngày 14/9/2022 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đ – Chi nhánh V.

Bà Nguyễn Thị B, Nguyễn Thị C, ông Nguyễn T1, bà Nguyễn Phương T2 kế thừa) được quyền sở hữu các tài sản trên phần diện tích đất này.

Buộc bà Nguyễn Thị B, Nguyễn Thị C, ông Nguyễn T1, bà Nguyễn Phương T2 phải có trách nhiệm trả lại giá trị các tài sản trên đất gồm chuồng gà, tường rào, cây xanh cho bị đơn ông Vũ Văn H, bà Nguyễn Thị N với số tiền 24.498.000đ *(Hai mươi bốn triệu bốn trăm chín mươi tám nghìn đồng).*

2. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn ông Vũ Văn H, bà Nguyễn Thị N và yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Hà Văn T6 về việc yêu cầu hủy một phần Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 03/8/2018 giữa ông Trần Văn S với ông Nguyễn Văn T do Ủy

ban nhân dân xã P, tỉnh Đồng Nai chứng thực số 249, quyển số 01/2018/SCT/HĐ,GD.

3. Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện độc lập của ông Hà Văn T6 về "Tranh chấp về quyền sử dụng đất, tranh chấp về yêu cầu di dời tài sản trên đất" đối với ông Nguyễn Văn T.

4. Về chi phí tố tụng:

Ông Vũ Văn H, bà Nguyễn Thị N phải thanh toán cho ông T số tiền 11.073.277 đồng *(mười một triệu không trăm bảy mươi ba nghìn hai trăm bảy mươi bảy đồng)* do Nguyễn Thị B, Nguyễn Thị C, ông Nguyễn T1, bà Nguyễn Phương T2 nhận.

Ông Hà Văn T6 phải chịu chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ số tiền 2.894.767 đồng *(hai triệu tám trăm chín mươi bốn nghìn bảy trăm sáu mươi bảy đồng).* Ông T6 đã nộp đủ.

5. Về án phí:

5.1. Án phí sơ thẩm:

Ông Vũ Văn H, bà Nguyễn Thị N mỗi người phải chịu án phí dân sự sơ thẩm số tiền 300.000 đồng *(ba trăm nghìn đồng)*. Được trừ vào số tiền tạm ứng án phí 300.000 đồng *(ba trăm nghìn đồng)* đã nộp tại Biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0009821 ngày 30/7/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Vĩnh Cửu, tỉnh Đồng Nai (nay là Phòng Thi hành án dân sự khu vực 3 – Đồng Nai). Ông H, bà N còn phải nộp 300.000 đồng *(ba trăm nghìn đồng)* án phí.

Hoàn trả lại cho nguyên đơn ông Nguyễn Văn T số tiền tạm ứng án phí đã nộp 300.000 đồng *(ba trăm nghìn đồng)* tại Biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0006313 ngày 15/6/2021 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Vĩnh Cửu, tỉnh Đồng Nai (nay là Phòng Thi hành án dân sự khu vực 3 – Đồng Nai).

Ông Hà Văn T6 là người cao tuổi nên được miễn án phí dân sự sơ thẩm, hoàn trả cho ông T6 số tiền tạm ứng án phí 300.000 đồng *(ba trăm nghìn đồng)* tạm ứng án phí đã nộp tại Biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0004669 ngày 04/11/2022 và 300.000 đồng *(ba trăm nghìn đồng)* đã nộp tại Biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0009820 ngày 30/7/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Vĩnh Cửu, tỉnh Đồng Nai (nay là Phòng Thi hành án dân sự khu vực 3 – Đồng Nai).

5.2. Án phí phúc thẩm:

Ông Nguyễn Văn T không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm, hoàn trả cho ông T 300.000đ *(ba trăm nghìn đồng)* tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu tiền số 0000614 ngày 03 tháng 9 năm 2025 của Thi hành án dân sự tỉnh Đồng Nai (do những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng nhận).

Ông Vũ Văn H và bà Nguyễn Thị N mỗi người phải chịu 300.000đ *(ba trăm nghìn đồng)* án phí dân sự phúc thẩm, được trừ vào số tiền 300.000 đồng *(ba trăm nghìn đồng)* tạm ứng án phí đã nộp theo các Biên lai thu tiền số 0000550 ngày 29 tháng 8 năm 2025 và Biên lai thu tiền số 0007786 ngày 13 tháng 11 năm 2025 của Thi hành án dân sự tỉnh Đồng Nai. Ông H, bà N đã nộp xong.

Ông Hà Văn T6 được miễn án phí dân sự phúc thẩm do người cao tuổi.

6. Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành án xong tất cả các khoản tiền, hàng tháng 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, khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự năm 2008 (được sửa đổi, bổ sung năm 2014) 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 năm 2008 (được sửa đổi, bổ sung năm 2014), thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự năm 2008 (được sửa đổi, bổ sung năm 2014).

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

Nơi nhận:
- VKSND tỉnh Đồng Nai;
- TAND khu vực 3 – Đồng Nai (2);
- Phòng THADS KV 3 – Đồng Nai;
- THADS tỉnh Đồng Nai;
- UBND xã Phú Lý, tỉnh Đồng Nai;
- Các Đương sự;
- Lưu: VT, HSVA.

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

(đã ký và đóng dấu)

Bùi Lan Hương