

**TÒA PHÚC THẨM
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỐI CAO
TẠI THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**

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

Bản án số: 167/2026/DS-PT
Ngày 12 tháng 3 năm 2026
V/v: Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng
quyền sử dụng đất; tranh chấp quyền sử
dụng đất và yêu cầu hủy giấy chứng
nhận quyền sử dụng đất.

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

**TÒA PHÚC THẨM
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỐI CAO TẠI THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Ngô Mạnh Cường

Các Thẩm phán:

Bà Trần Thị Hòa Hiệp

Bà Đinh Ngọc Thu Hương

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Châu Loan - Thư ký Tòa Phúc thẩm Tòa án nhân dân tối cao tại Thành phố Hồ Chí Minh.

- Đại diện Viện Công tố và Kiểm sát xét xử phúc thẩm tại Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa: Ông Nguyễn Văn Đ - Kiểm sát viên cao cấp.

Trong các ngày 06 và 12 tháng 3 năm 2026 tại trụ sở Tòa Phúc thẩm Tòa án nhân dân tối cao tại Thành phố Hồ Chí Minh mở phiên tòa xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 358/2025/TLPT-DS ngày 01 tháng 12 năm 2025 về “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất; tranh chấp quyền sử dụng đất và yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 65/2025/DS-ST ngày 05 tháng 9 năm 2025 của Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 237/2026/QĐXX-PT ngày 04 tháng 02 năm 2026, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Bà Nguyễn Thị Mỹ L, sinh năm 1963; địa chỉ nơi cư trú: 14791 S, Hoa Kỳ; hộ chiếu số N2019686, nơi cấp: TLSQ Việt Nam tại S; vắng mặt.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Bát H, sinh năm 1967; địa chỉ cư trú: Số A V, phường B, Thành phố Hồ Chí Minh; theo Giấy ủy quyền

ngày 25/8/2023; có mặt

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho Nguyên đơn: Ông Biện Ngọc Q, là Luật sư của Văn phòng L3, thuộc Đoàn Luật sư Thành phố H; địa chỉ liên hệ: Số A P, phường A, thành phố Hồ Chí Minh; có mặt

- *Bị đơn:* Ông Trần Văn N, sinh năm 1955, đã chết.

Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng:

1. Bà Trần Thị X, sinh năm 1958; vắng mặt

2. Bà Trần Thị Khả T, sinh năm 1980; vắng mặt

Cùng địa chỉ: Khu phố N, xã L, tỉnh Đồng Nai.

3. Ông Trần Vinh P, sinh năm 1977; Địa chỉ: Thôn L, xã L, tỉnh Đồng Nai; có mặt.

Người đại diện theo uỷ quyền của bà X, bà T: Ông Trần Vinh P, sinh năm 1977; có mặt

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:*

1. Ông Nguyễn T1 (Nguyễn Văn T1), sinh năm 1966; địa chỉ cư trú: Mp30a, khu phố D, phường A, Thành phố Hồ Chí Minh; có mặt.

Người đại diện theo uỷ quyền của ông Nguyễn T1: Bà Trần Thị Mỹ P1, sinh năm 1972; địa chỉ cư trú: 4 T, phường H, Thành phố Hồ Chí Minh; có mặt.

2. Bà Đoàn Thị Mỹ L1, sinh năm 1963; địa chỉ cư trú: Khu phố N, xã L, tỉnh Đồng Nai; có mặt.

3. Ông Trần Vinh P, sinh năm 1977; có mặt

4. Bà Lý Như M, sinh năm 1979; có mặt

Cùng địa chỉ cư trú: Thôn L, xã L, tỉnh Đồng Nai.

5. Văn phòng C1; địa chỉ: Số D, Quốc lộ A, khu phố N, xã L, tỉnh Đồng Nai

Người đại diện hợp pháp: Ông Bùi Văn D - Trưởng Văn phòng; có đơn xin xét xử vắng mặt

6. Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B

Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng: Sở Nông Nghiệp và Môi trường tỉnh Đ.

Người đại diện hợp pháp: Ông Nguyễn Hoàng L2, chức vụ: Phó Giám đốc Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Đ - Chi nhánh L4; vắng mặt.

7. Ủy ban nhân dân huyện L, tỉnh Bình Phước;

Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng: Chủ tịch Ủy ban nhân dân xã L, tỉnh Đồng Nai - Bà Nguyễn Thị N1; vắng mặt.

Người đại diện theo ủy quyền của Chủ tịch Ủy ban nhân dân xã L: Ông Đinh Ngân A - Phó Trưởng phòng Phòng Kinh tế xã L; có đơn xin xét xử vắng mặt.

- Người làm chứng:

1. Bà Vũ Thị N2, sinh năm 1956; cư trú tại: Khu phố N, xã L, tỉnh Đồng Nai; có mặt

2. Ông Hồ Minh S, sinh năm 1964; cư trú tại: Khu phố N, xã L, tỉnh Đồng Nai; vắng mặt

3. Ông Nguyễn Văn P2, sinh năm 1951; Cư trú tại: Ấp A, xã L, tỉnh Đồng Nai; vắng mặt

- Người kháng cáo: Bà Nguyễn Thị Mỹ L là Nguyên đơn trong vụ án.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo Bản án sơ thẩm, vụ án được tóm tắt lại như sau:

- Theo nguyên đơn là bà Nguyễn Thị Mỹ L do ông Nguyễn Bát H đại diện trình bày: Bà L là con của cụ Nguyễn Thị B, cùng chung sống tại khu phố N, huyện L, tỉnh Sông Bé. Năm 1985 bà L định cư tại Hoa Kỳ. Cụ Ba ở tại địa chỉ trên cùng với người con nuôi là ông Nguyễn Văn T1. Do cụ B có công trong kháng chiến nên được Ủy ban nhân dân huyện L giao cho quyền sử dụng diện tích 175,8m² thuộc thửa đất số 150, tờ bản đồ 00, tại khu phố N, thị trấn L, huyện L, tỉnh Bình Phước tại Quyết định số 1049/QĐ-UBND ngày 26/4/2013. Ngày 02/7/2013, cụ B được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà và tài sản gắn liền với đất số B0 592504.

Để xây dựng căn nhà, ông T1 góp 40.000.000 đồng thông qua nguồn tiền hỗ trợ từ Hội trường Thống Nhất đối với gia đình có công với cách mạng, còn lại anh chị em trong gia đình góp 90.000.000 đồng. Sau khi xây dựng nhà, cụ B được Ủy ban nhân dân huyện L công nhận và bàn giao quyền sở hữu nhà ở theo Quyết định số 2446/QĐ-UBND ngày 09/9/2013 nhưng chưa cập nhật quyền sở hữu nhà theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Cũng trong khoảng thời gian này, do không có điều kiện chăm sóc cụ B nên bà L, ông T1 có nhờ và gửi tiền cho người cháu họ của cụ B là bà Đoàn Thị Mỹ L1 chăm sóc cụ B, đồng thời đồng ý để cho ông Trần Văn N (cháu ruột của cụ B) làm thủ tục giấy tờ pháp lý của nhà đất trên thông qua Văn bản ủy quyền số 343 ngày 22/6/2010 và sau đó cụ B đã được cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà và quyền sử dụng đất. Lợi dụng cụ Ba bị bệnh nặng, mất khả năng nhận thức vào đầu tháng 8/2013, ông N đã lừa dối cụ B để ký hợp đồng chuyển nhượng nhà đất cho ông N với giá 100.000.000 đồng tại Văn phòng C2. Ngày 16/10/2013, ông N được cập nhật biến động đứng tên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà và tài sản gắn liền với đất số B0 620518. Sau đó, ông N tặng cho ½ diện tích đất này cho bà L1. Ngày

26/4/2017, bà L1 được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà và tài sản gắn liền với đất số CB 423073. Sau đó, bà L1 chuyển nhượng lại nhà đất cho vợ chồng con trai của ông N là ông Trần Vinh P và bà Lý Như M; ông P, bà M được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà và tài sản gắn liền với đất số CS 837519 ngày 20/12/2019. Vì vậy, bà Nguyễn Thị Mỹ L đã làm đơn khởi kiện yêu cầu:

Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 134, quyền số 02/2013/SCC/HĐGD do Văn phòng C2, tỉnh Bình Phước (nay là Văn phòng C1) lập ngày 16/8/2013 giữa bên chuyển nhượng là cụ Nguyễn Thị B với bên nhận chuyển nhượng là ông Trần Văn N;

Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà và tài sản gắn liền với đất số B0 620518, sổ vào sổ cấp giấy chứng nhận số CH 01319 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B (nay là Sở Nông nghiệp và Môi trường tỉnh Đ) cấp ngày 16/10/2013 cho ông Trần Văn N, thuộc thửa đất số 150, tờ bản đồ 00, diện tích 175,8 m², tọa lạc: khu phố N, thị trấn L, huyện L, tỉnh Bình Phước (nay là Khu phố N, xã L, tỉnh Đồng Nai);

Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà và tài sản gắn liền với đất số CB 423073, sổ vào sổ cấp giấy chứng nhận số CS0380 ngày 26/4/2017 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B (nay là Sở Nông nghiệp và Môi trường tỉnh Đ) cấp cho bà Đoàn Thị Mỹ L1 quyền sử dụng 1/2 thửa đất số 150, tờ bản đồ 00, diện tích 175,8 m² (cùng đồng sử dụng với ông Trần Văn N), tọa lạc: Khu phố N, thị trấn L, huyện L, tỉnh Bình Phước (nay là Khu phố N, xã L, tỉnh Đồng Nai);

Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà và tài sản gắn liền với đất số CS 637519, sổ vào sổ cấp giấy chứng nhận số CS 01878 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B (nay là Sở Nông nghiệp và Môi trường tỉnh Đ) cấp ngày 20/12/2019 cho ông Trần Vinh P và bà Lý Như M, quyền sử dụng thửa đất số 150, tờ bản đồ TĐ 86-2019, diện tích 175,8 m², tọa lạc: Khu phố N, thị trấn L, huyện L, tỉnh Bình Phước (nay là Khu phố N, xã L, tỉnh Đồng Nai).

- Theo bị đơn là ông Trần Văn N có những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng trình bày: Khoảng năm 1980, bà L và ông T1 có tới nhà cụ B để phụ bán cơm tại chợ L5, bà L và ông T1 không có quan hệ là con đẻ hay con nuôi của cụ B. Năm 1985, bà L lập gia đình sống ở N; năm 2008 đi định cư tại Hoa Kỳ. Bà L không gửi tiền, cũng không tham gia chăm sóc hay tổ chức đám tang cho cụ B. Đối với ông T1 có thời gian phụ bán cơm cho cụ B nhưng được một thời gian thì chuyển lên S sinh sống.

Năm 1995, ông N từ Trà Vinh lên L mua đất, xây nhà cạnh sát nhà bà B để ở và lập nghiệp cho tới nay. Còn về phía cụ B thì vào năm 2000 có một căn nhà gỗ cũ trên diện tích đất là 4m x 8m tại khu phố N, thị trấn L, huyện L, tỉnh Bình Phước. Do xây dựng trái phép nên không được Ủy ban nhân dân

huyện L cấp chủ quyền. Cụ Ba khiếu nại nhiều nơi. Thời điểm này, do cụ B không có con, ông N là cháu trai duy nhất sống cùng đã thực hiện khiếu nại từ năm 2003 đến năm 2013 nhưng không có kết quả. Đến ngày 03/01/2013, Ủy ban nhân dân huyện L đồng ý chuyển nhượng cho cụ B một lô đất trên đường N hiện tại có diện tích ngang 10m x 17,5m và giảm 50% tiền giá trị đất cho cụ B vì lý do hoàn cảnh gia đình khó khăn. Do hoàn cảnh cụ B khó khăn nên ông N và bà L1 cùng góp tiền lại để nhận chuyển nhượng lô đất trên cho cụ B, cụ thể ông N tự bỏ số tiền 40.000.000 đồng để nhận chuyển nhượng đất và 90.000.000 đồng để làm nhà cho cụ B ở. Vì vậy, khi còn sống cụ B thống nhất sau khi cụ B chết sẽ phân chia đất trên cho ông N, bà L1, mỗi người 5m chiều ngang. Sau đó, ông N đã thực hiện đúng ý nguyện của cụ B là chia cho bà L1 05m chiều ngang và đứng tên đồng chủ quyền sử dụng đất từ năm 2017 mà không có ý kiến gì. Năm 2019 ông N bị ung thư nên đã tặng cho 02 người con là Trần Vinh P và Lý Như M phần diện tích đất thuộc quyền sử dụng của mình, đồng thời bà L1 cũng không có nhu cầu sử dụng đất nên chuyển nhượng lại cho ông P, bà M sử dụng ổn định cho đến nay. Vì vậy, những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông N đề nghị Tòa án xét xử không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà L.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Đoàn Thị Mỹ L1 trình bày:* Bà L1 là cháu ruột, còn bà L là con của cụ B. Năm 1985, bà L lập gia đình sinh sống ở N đến năm 2008 thì định cư tại Hoa Kỳ. Khi đi định cư, bà L có nhờ bà L1 chăm sóc cho cụ B và hàng tháng có gửi tiền về chu cấp để nuôi cụ B cho tới khi cụ B mất. Tháng 12/2013, cụ B mất nhưng bà L không về chịu tang được vì lý do cá nhân, tuy nhiên bà L có gửi tiền cho bà L1, ông T1 để nhờ lo đám ma cho cụ B. Về căn nhà trên diện tích 175,8m² tại khu phố N, thị trấn L, huyện L, tỉnh Bình Phước thì có nguồn gốc do Ủy ban nhân dân huyện L giao cho cụ B theo diện người có công với Cách mạng tại Quyết định số 1049/QĐ-UBND ngày 26/4/2013. Cụ Ba được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà và tài sản gắn liền với đất ngày 02/7/2013. Lợi dụng lòng tin của anh chị em trong gia đình thông qua Văn bản ủy quyền số 343 ngày 22/6/2010 cho ông N để hoàn tất việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà cho cụ B và lợi dụng sự thiếu minh mẫn của cụ B, ông N đã tự ý lập hợp đồng chuyển nhượng, sang tên nhà đất cho ông N trái với ý chí của cụ B. Bà L1 đồng ý với yêu cầu khởi kiện của bà L về việc đề nghị hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ CS0380 ngày 26/4/2017 của Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp cho bà Đoàn Thị Mỹ L1 đối với quyền sử dụng ½ thửa đất số 150, tờ bản đồ 00, diện tích 175,8 m², tọa lạc: Khu phố N, thị trấn L, huyện L, tỉnh Bình Phước. Đối với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất công chứng số 4001, quyền số 03 ngày 25/11/2019 giữa ông Trần Văn N với ông Trần Vinh P, bà Lý Như M thì bà L1 không có ý kiến, trường hợp có tranh chấp sẽ giải quyết bằng vụ án khác.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Trần Vinh P và bà Lý Như M trình bày:* Ông Trần Văn N là cha ruột của ông P, còn bà Đoàn Thị

Mỹ L1 là cô ruột của ông P. Do không có nhu cầu sử dụng nên bà L1 đã chuyển nhượng lại cho vợ chồng ông P, bà M ½ diện tích của thửa đất trên cùng với ½ diện tích thuộc quyền sử dụng của ông N. Ngày 20/12/2019, ông P, bà M được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng thửa đất 150, tờ bản đồ 00 tại khu phố N, thị trấn L, huyện L, tỉnh Bình Phước.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Nguyễn T1 trình bày:* Ông T1 là con nuôi của cụ B. Việc chăm sóc cụ B do chính ông T1 và bà L phụ trách. Sau khi định cư ở Hoa Kỳ, bà L thường xuyên gửi tiền về cho ông T1 để chăm sóc cho đến khi cụ B chết ngày 27/12/2013. Về nguồn gốc và quá trình dịch chuyển quyền sở hữu nhà đất từ cụ B sang ông N, bà L1 và sau đó là ông P, bà M thì đúng như bà L trình bày. Đối với số tiền trả để được giao đất và tiền làm nhà có nguồn gốc do Văn phòng C3, đơn vị Hội trường Thống Nhất hỗ trợ ông T1 40.000.000 đồng và 90.000.000 đồng từ nguồn tiền đóng góp của bà L cùng với các anh chị em. Ông T1 thống nhất với lời trình bày của bà L về việc đề nghị hủy các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất với lý do việc chuyển nhượng có yếu tố gian dối của ông N.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là Văn phòng C1 trình bày:* Việc công chứng các văn bản, tài liệu được thực hiện đúng quy định pháp luật, đề nghị Tòa án xét xử theo quy định pháp luật.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B (nay là Sở Nông Nghiệp và Môi trường tỉnh Đ) trình bày:* Trình tự cấp giấy chứng nhận, cập nhật biến động tên chủ sử dụng đất được thực hiện đúng quy định pháp luật. Đề nghị Tòa án căn cứ vào quy định pháp luật hiện hành để giải quyết.

- *Người làm chứng là bà Vũ Thị N2 trình bày:* Bà N2 khẳng định bà không ký và làm chứng trong hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 16/8/2013; chữ viết và chữ ký ghi tên Vũ Thị N2 trong Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 16/8/2013 không phải chữ ký, chữ viết của bà N2. Bà N2 không biết gì về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa cụ Nguyễn Thị B với ông Trần Văn N. Thời điểm năm 2013 trước khi chết, cụ B bị bệnh nặng, nằm một chỗ, không còn minh mẫn, tỉnh táo, bà L1 là người chăm sóc cụ B cho tới khi cụ B chết.

- *Người làm chứng là ông Hồ Minh S trình bày:* Ông S khẳng định cụ Nguyễn Thị B không có con ruột hay con nuôi; trước khi cụ B chết thì hoàn toàn tỉnh táo, minh mẫn. Vợ chồng ông Trần Văn N là người thường xuyên qua lại chăm sóc cụ B.

- *Người làm chứng là ông Nguyễn Văn P2 trình bày:* Cụ Ba bị bệnh khoảng 3 năm trước khi mất; khoảng tháng 8/2013 cụ B nằm một chỗ, không còn minh mẫn, sức khỏe còn rất kém và bị điếc nặng. Thời gian này, cụ B ở

tại khu phố N, thị trấn L, tỉnh Bình Phước và được bà L1 thường xuyên chăm sóc.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 65/2025/DS-ST ngày 05 tháng 9 năm 2025, Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai quyết định (tóm tắt):

1. Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị Mỹ L về:

Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 134, quyển số 02/2013/SCC/HĐGD do Văn phòng C2, tỉnh Bình Phước (Nay là Văn phòng C1) lập ngày 16/8/2013 giữa bên chuyển nhượng bà Nguyễn Thị B với bên nhận chuyển nhượng ông Trần Văn N;

Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà và tài sản gắn liền với đất số B0 620518, số vào sổ cấp giấy chứng nhận số CH 01319 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B (Nay là Sở Nông nghiệp và Môi trường tỉnh Đ) cấp ngày 16/10/2013 cho ông Trần Văn N, thuộc thửa đất số 150, tờ bản đồ 00, diện tích 175,8 m², tọa lạc: khu phố N, thị trấn L, huyện L, tỉnh Bình Phước (Nay là Khu phố N, xã L, tỉnh Đồng Nai);

Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà và tài sản gắn liền với đất số CB 423073, số vào sổ cấp giấy chứng nhận số CS0380 ngày 26/4/2017 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B (Nay là Sở Nông nghiệp và Môi trường tỉnh Đ) cấp cho bà Đoàn Thị Mỹ L1 quyền sử dụng 1/2 thửa đất số 150, tờ bản đồ 00, diện tích 175,8 m² (cùng đồng sử dụng với ông Trần Văn N), tọa lạc: khu phố N, thị trấn L, huyện L, tỉnh Bình Phước (Nay là Khu phố N, xã L, tỉnh Đồng Nai);

Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà và tài sản gắn liền với đất số CS 637519, số vào sổ cấp giấy chứng nhận số CS 01878 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B (Nay là Sở Nông nghiệp và Môi trường tỉnh Đ) cấp ngày 20/12/2019 cho ông Trần Vinh P và bà Lý Như M, quyền sử dụng thửa đất số 150, tờ bản đồ TĐ 86-2019, diện tích 175,8 m², tọa lạc: khu phố N, thị trấn L, huyện L, tỉnh Bình Phước (Nay là Khu phố N, xã L, tỉnh Đồng Nai).

Ngoài ra, Tòa án cấp sơ thẩm còn quyết định về chi phí tố tụng, án phí và quyền kháng cáo theo luật định.

Ngày 11 tháng 9 năm 2025, bà Nguyễn Thị Mỹ L kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm, bà Nguyễn Thị Mỹ L do ông Nguyễn Bát H giữ nguyên yêu cầu kháng cáo đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm hủy toàn bộ bản án sơ thẩm, giao hồ sơ vụ án cho Tòa án cấp sơ thẩm xét xử lại.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bà Nguyễn Thị Mỹ L trình bày quan điểm:

Theo Giấy khai sinh ngày 09/9/1991 tại Ủy ban nhân dân phường X, thành phố N thể hiện bà Nguyễn Thị Mỹ L có mẹ cụ Nguyễn Thị B. Mặc dù Giấy khai sinh ghi cụ B đã chết nhưng đây chỉ là sự nhầm lẫn trong khâu đánh máy chứ không làm mất đi tư cách bà L là con của cụ B. Qua xác minh, tại Công văn số 1042/UBND ngày 30/8/2024 của Ủy ban nhân dân phường X cũng xác nhận việc trích lục giấy khai sinh của bà L được thực hiện đúng quy định pháp luật. Ngoài ra, Công an thị trấn L cũng xác nhận mối quan hệ mẹ con giữa cụ B và bà L cũng như việc đăng ký kê khai hộ khẩu thường trú của bà L tại Ấp B thị trấn L, huyện L, tỉnh Sông Bé. Việc cụ B chết năm 2013 đã làm cho Giấy khai sinh cấp năm 1991 của bà L có sự mâu thuẫn nhưng Tòa án cấp sơ thẩm đã không thu thập chứng cứ để làm rõ nội dung này là có thiếu sót.

Để có tiền xây dựng căn nhà, ông T1 đóng góp 40.000.000 đồng thông qua nguồn tiền hỗ trợ từ Hội trường Thống Nhất đối với gia đình có công với Cách mạng, còn lại bà L đóng góp 90.000.000 đồng. Lợi dụng cụ Ba bị bệnh nặng, mất khả năng nhận thức vào đầu tháng 8/2013, ông N đã lừa dối cụ B để ký hợp đồng chuyển nhượng nhà đất cho ông N với giá 100.000.000 đồng tại Văn phòng C2. Tại thời điểm ký hợp đồng, cụ B đã 92 tuổi, đang lâm bệnh nặng, tinh thần không sáng suốt, minh mẫn nên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký với ông N không có giá trị pháp lý. Ngoài ra, ông N cũng không chứng minh được đã giao số tiền 100.000.000 đồng cho cụ B. Tại phiên tòa phúc thẩm, bà Vũ Thị N2 cũng xác nhận không ký vào hợp đồng chuyển nhượng trên với tư cách là người làm chứng.

Như vậy, các chứng cứ do Tòa án cấp sơ thẩm thu thập còn chứa đựng nhiều mâu thuẫn nhưng chưa được xác minh, làm rõ. Để đảm bảo quyền và lợi ích hợp pháp của các đương sự trong vụ án, đề nghị Hội đồng xét xử hủy toàn bộ bản án sơ thẩm để xét xử lại.

Ông Nguyễn Bát H trình bày: Thống nhất với quan điểm của Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bà L, đề nghị hủy bản án sơ thẩm để xét xử lại.

Ông Trần Vinh P trình bày: Bảo lưu toàn bộ ý kiến đã trình bày tại Tòa án cấp sơ thẩm, đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của bà L và giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Bà Đoàn Thị Mỹ L1 trình bày: Bà là cháu ruột, còn bà L là con nuôi của cụ B. Năm 1985 bà L lập gia đình sinh sống ở N đến năm 2008 thì định cư tại Hoa Kỳ. Khi đi định cư, bà L có nhờ bà chăm sóc cho cụ B và hàng tháng có gửi tiền về chu cấp để nuôi cụ B cho tới khi cụ B mất. Căn nhà trên diện tích 175,8m² tại khu phố N, thị trấn L, huyện L, tỉnh Bình Phước được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà và tài sản gắn

liền với đất cho cụ B vào ngày 02/7/2013. Tại thời điểm trên, cụ B đã tuổi cao, sức yếu nên không thể tự mình ký vào hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông N. Vì vậy, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà L.

Ông Nguyễn Văn T1 trình bày: Thống nhất với ý kiến trình bày của bà Đoàn Thị Mỹ L1.

Đại diện Viện Công tố và Kiểm sát xét xử phúc thẩm tại Thành phố Hồ Chí Minh phát biểu quan điểm về việc giải quyết vụ án:

Về tố tụng: Hội đồng xét xử đã thực hiện đúng theo quy định pháp luật; những người tham gia tố tụng chấp hành đúng quyền, nghĩa vụ theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

Về nội dung: Từ các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, có cơ sở xác định bà Nguyễn Thị Mỹ L không phải là con đẻ hay con nuôi của cụ Nguyễn Thị B. Tại thời điểm lập hợp đồng chuyển nhượng thửa đất số 150 cho ông Trần Văn N, cụ B vẫn tỉnh táo, minh mẫn; có người làm chứng là bà Vũ Thị N2 xác nhận. Vì vậy, không có cơ sở xác định hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 16/8/2013 vô hiệu như bà L yêu cầu. Tại phiên tòa phúc thẩm, ông Nguyễn Bát H là người đại diện theo ủy quyền của bà L không xuất trình được chứng cứ nào mới nên không có cơ sở xem xét, chấp nhận. Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo và giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1] Đơn kháng cáo của bà Nguyễn Thị Mỹ L nộp trong hạn luật định, đúng quy định pháp luật nên được xem xét theo thủ tục phúc thẩm.

[2] Tại phiên tòa phúc thẩm, các đương sự và người đại diện hợp pháp của các đương sự vắng mặt nhưng thuộc trường hợp đã có đơn xin xét xử vắng mặt. Vì vậy, Hội đồng xét xử phúc thẩm tiến hành xét xử vụ án vắng mặt những đương sự này theo quy định tại khoản 2 Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[3] Xét kháng cáo của bà Nguyễn Thị Mỹ L do ông Nguyễn Bát H đại diện như sau:

[3.1] Diện tích 175,8m² đất tranh chấp thuộc thửa đất số 150, tờ bản đồ 00, tại khu phố N, thị trấn L, huyện L, tỉnh Bình Phước có nguồn gốc do Ủy ban nhân dân huyện L, tỉnh Bình Phước cấp cho cụ Nguyễn Thị B theo Quyết định số 1049/QĐ-UBND ngày 26/4/2013. Đến ngày 02/7/2013, cụ B được

cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà và tài sản gắn liền với đất số B0 592504.

[3.2] Theo trình bày của bà Nguyễn Thị Mỹ L thì: Bà L là con của cụ Nguyễn Thị B; bà L sống cùng với cụ B tại khu phố N, huyện L, tỉnh Sông Bé đến năm 1985 thì đi định cư tại Hoa Kỳ. Cụ Ba ở tại địa chỉ trên cùng với người con nuôi là ông Nguyễn Văn T1. Do cụ B có công trong kháng chiến nên được Ủy ban nhân dân huyện L cấp quyền sử dụng diện tích 175,8m² nêu trên theo diện người có công với cách mạng tại Quyết định số 1049/QĐ-UBND ngày 26/4/2013. Ngày 02/7/2013, cụ B được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà và tài sản gắn liền với đất số B0 592504. Để có tiền nộp nhận đất và xây dựng nhà, ông T1 góp 40.000.000 đồng thông qua nguồn tiền hỗ trợ từ Hội trường Thống Nhất, còn lại anh chị em trong gia đình góp 90.000.000 đồng. Sau khi xây dựng nhà, cụ B được Ủy ban nhân dân huyện L công nhận và bàn giao quyền sở hữu nhà ở theo Quyết định số 2446/QĐ-UBND ngày 09/9/2013 nhưng chưa cập nhật quyền sở hữu nhà theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Lợi dụng khi cụ B già yếu, bệnh tật, thiếu minh mẫn, ông N đã lừa dối cụ B ký vào hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông N và sau đó tặng cho lại vợ chồng người con trai là ông P, bà M bất hợp pháp. Vì vậy, bà L khởi kiện ông N yêu cầu hủy các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho ông P, bà M.

[3.3] Trong vụ án này, bà L khởi kiện ông N với tư cách là con của cụ Nguyễn Thị B với chứng cứ xuất trình là Giấy khai sinh số 266 ngày 09/9/1991 của Ủy ban nhân dân xã X, thành phố N, tỉnh Khánh Hòa có nội dung: “*Nguyễn Thị Mỹ L, sinh ngày 18/3/1963 tại L; họ tên mẹ là Nguyễn Thị B: Đã chết; họ tên cha là Cao Ngọc C: Đã chết; người đi khai sinh là bà Nguyễn Thị Mỹ L; ngày đăng ký: 09 tháng 9 năm 1991*”. Tuy nhiên, theo Giấy chứng tử số 50/2013 thì cụ B chết vào ngày 27/12/2013; vì vậy, Giấy khai sinh ngày 09/9/1991 do bà L tự khai phản ánh không trung thực mối quan hệ giữa bà L với cụ B. Tại phiên tòa sơ thẩm và phúc thẩm, các đương sự thừa nhận giữa ông N, bà L và ông T1 có mối quan hệ là anh em ruột nên từ đó có đủ căn cứ loại trừ khả năng bà L là con ruột của cụ B.

[3.4] Ngoài ra, hồ sơ vụ án còn thể hiện: Cụ Nguyễn Thị B và cụ Cao Ngọc C là vợ chồng nhưng không có con chung; bà L, ông T1, ông N đều khẳng định mình là cháu ruột của cụ B. Năm 1972, cụ C chết; năm 2013, cụ B chết. Trước đó, bà L và ông T1 có khoảng thời gian ở cùng với cụ B cho đến năm 1985 thì sinh sống ở nơi khác. Bà L cho rằng cụ B có làm thủ tục nhận bà L làm con nuôi, nhưng qua xác minh tại Ủy ban nhân dân và Công an thị trấn L (cũ) thì cụ B có hộ khẩu thường trú tại địa phương từ năm 1975 đến năm 2013; quá trình sinh sống, cụ Ba K đi đăng ký khai sinh hoặc làm thủ tục nhận con nuôi. Theo quy định về hộ tịch, giấy khai sinh phải do cha mẹ đăng ký tại Ủy ban nhân dân xã, phường nơi có hộ khẩu của cha hoặc mẹ, nên việc bà L tự làm giấy khai sinh cho mình tại Ủy ban nhân dân xã X là không đúng

pháp luật. Ngoài giấy khai sinh trên, bà L không xuất trình được chứng cứ nào khác chứng minh bà L là con nuôi của cụ B, trong khi đó những người làm chứng gồm ông Hồ Minh S, bà Võ Thị H1, Võ Thị K1, Võ Thị N3, Võ Thị V, Nguyễn Văn N4, Nguyễn Thị D1 đều thống nhất xác nhận cụ B không có con nuôi.

[3.5] Như vậy, do bà L không chứng minh được có mối quan hệ là con nuôi hợp pháp của cụ B nên không có quyền khởi kiện. Tòa án cấp sơ thẩm mặc dù xác định được bà L không phải là con đẻ hay con ruột của cụ B, nhưng lại không đình chỉ giải quyết vụ án với lý do người khởi kiện không có quyền khởi kiện theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều 192 Bộ luật Tố tụng dân sự mà vẫn đưa vụ án ra xét xử không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà L là mâu thuẫn.

[3.6] Qua xem xét yêu cầu khởi kiện của bà L đề nghị hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 16/8/2013, thấy rằng: Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa cụ Nguyễn Thị B và ông Trần Văn N được Văn phòng C2 công chứng ngày 16/8/2013 theo đúng trình tự, thủ tục luật định. Tại thời điểm công chứng, mặc dù cụ B đã 92 tuổi nhưng đã được Công chứng viên xác nhận là minh mẫn, sáng suốt, có đầy đủ năng lực hành vi dân sự, hoàn toàn tự nguyện, không bị ép buộc hay lừa dối; đồng thời, bà Vũ Thị N2 (là hàng xóm của cụ B) đã chứng kiến việc Công chứng viên đọc lại toàn bộ nội dung của hợp đồng cho các bên nghe, chứng kiến việc công chứng viên giải thích rõ quyền và nghĩa vụ của các bên khi giao kết hợp đồng. Tại biên bản lấy lời khai và tại phiên tòa sơ thẩm, tuy bà Vũ Thị N2 phủ nhận chữ viết và chữ ký của mình trong hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên, nhưng theo Kết luận giám định số 194/KL-KTHS ngày 20 tháng 2 năm 2025 của Phòng K2 Công an tỉnh B thì vẫn có đủ cơ sở xác định chữ viết và chữ ký trong Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 16/8/2013 là của bà N2. Như vậy, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa cụ B và ông N đã đảm bảo được tính hợp pháp cả về nội dung và hình thức nên có hiệu lực pháp luật.

[3.7] Quá trình giải quyết vụ án, bà L và người đại diện theo ủy quyền cho rằng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng ghi giá chuyển nhượng 100.000.000 đồng là không phù hợp và không có chứng cứ giao nhận tiền. Tuy nhiên tại phiên tòa, bà L1 khẳng định sau khi đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng một phần hai diện tích đất đã chuyển nhượng lại cho ông P, bà M với giá 320.000.000 đồng; đối với phần diện tích còn lại đã được ông N tặng cho lại cho ông P, bà M dưới hình thức hợp đồng chuyển nhượng, hiện nay không có ai tranh chấp về nội dung này. Vì vậy, không có cơ sở xác định hợp đồng chuyển nhượng đất bị vô hiệu như nguyên đơn trình bày tại phiên tòa.

[3.8] Từ những nhận định và phân tích trên thấy rằng, mặc dù Tòa án cấp sơ thẩm chưa thực hiện đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự nhưng

việc xét xử không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà L cũng là phù hợp với các tình tiết, chứng cứ khách quan của vụ án. Do đó, để tránh việc kéo dài vụ án, Hội đồng xét xử phúc thẩm quyết định giữ nguyên bản án sơ thẩm như đề nghị của Đại diện Viện Công tố và Kiểm sát xét xử phúc thẩm tại Thành phố Hồ Chí Minh là phù hợp.

[4] Án phí dân sự phúc thẩm: Bà Nguyễn Thị Mỹ L là người cao tuổi nên được miễn theo Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về án phí, lệ phí Tòa án.

[5] Các quyết định khác của Bản án dân sự sơ thẩm số 65/2025/DS-ST ngày 05 tháng 09 năm 2025 của Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai không có kháng cáo, kháng nghị đã phát sinh hiệu lực kể từ thời điểm hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ: Khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự.

Không chấp nhận kháng cáo của bà Nguyễn Thị Mỹ L do ông Nguyễn Bát H đại diện; giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 65/2025/DS-ST ngày 05 tháng 09 năm 2025 của Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai .

- Áp dụng: Các điều 116, 117, 119, 120, 158, 192, 206 Bộ luật Dân sự năm 2015 và Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý, sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

- Tuyên xử:

1. Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là bà Nguyễn Thị Mỹ L về việc:

Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 134, quyền số 02/2013/SCC/HĐGD do Văn phòng C2, tỉnh Bình Phước (nay là Văn phòng C1) lập ngày 16/8/2013 giữa bên chuyển nhượng cụ Nguyễn Thị B với bên nhận chuyển nhượng ông Trần Văn N;

Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà và tài sản gắn liền với đất số B0 620518, số vào sổ cấp giấy chứng nhận số CH 01319 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B (nay là Sở Nông nghiệp và Môi trường tỉnh Đ) cấp ngày 16/10/2013 cho ông Trần Văn N, thuộc thửa đất số 150, tờ bản đồ 00, diện tích 175,8 m², tọa lạc: Khu phố N, thị trấn L, huyện L, tỉnh Bình Phước (nay là Khu phố N, xã L, tỉnh Đồng Nai);

Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà và tài sản gắn liền với đất số CB 423073, số vào sổ cấp giấy chứng nhận số CS00380

ngày 26/4/2017 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B (nay là Sở Nông nghiệp và Môi trường tỉnh Đ) cấp cho bà Đoàn Thị Mỹ L quyền sử dụng 1/2 thửa đất số 150, tờ bản đồ 00, diện tích 175,8 m² (cùng đồng sử dụng với ông Trần Văn N), tọa lạc: Khu phố N, thị trấn L, huyện L, tỉnh Bình Phước (nay là Khu phố N, xã L, tỉnh Đồng Nai);

Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà và tài sản gắn liền với đất số CS 637519, số vào sổ cấp giấy chứng nhận số CS 01878 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B (nay là Sở Nông nghiệp và Môi trường tỉnh Đ) cấp ngày 20/12/2019 cho ông Trần Vinh P và bà Lý Như M, quyền sử dụng thửa đất số 150, tờ bản đồ TĐ 86-2019, diện tích 175,8 m², tọa lạc: Khu phố N, thị trấn L, huyện L, tỉnh Bình Phước (nay là Khu phố N, xã L, tỉnh Đồng Nai).

2. Về án phí: Bà Nguyễn Thị Mỹ L được miễn án phí dân sự sơ thẩm và án phí dân sự phúc thẩm.

3. Các quyết định khác của Bản án dân sự sơ thẩm số 65/2025/DS-ST ngày 05 tháng 09 năm 2025 của Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai không có kháng cáo, kháng nghị đã phát sinh hiệu lực kể từ thời điểm hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

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

Nơi nhận:

- Tòa án nhân dân tối cao;
- Vụ Pháp chế và Quản lý Khoa học;
- Viện CT và KSXXPT tại TP. Hồ Chí Minh;
- Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai;
- Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai;
- Thị hành án dân sự tỉnh Đồng Nai;
- Các đương sự;
- Lưu VT; HSVA - NTCL.

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

Ngô Mạnh Cường