

**TÒA ÁN NHÂN DÂN  
THÀNH PHỐ ĐỒNG NAI**

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

Bản án số: 355/2026/DS-PT

Ngày 21 - 5 - 2026

*V/v tranh chấp hợp đồng chuyển  
nhượng QSD đất; tranh chấp hợp  
đồng chuyển đổi QSD đất*

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

**TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ ĐỒNG NAI**

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

*Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* Bà Đinh Thị Quý Chi

*Các Thẩm phán:* Ông Lê Văn An

Ông Vũ Hồng Luyện

**- Thư ký phiên tòa:** Bà Hoàng Minh Thư - là Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Đồng Nai.

**- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Đồng Nai tham gia phiên tòa:**  
Bà Đặng Hoàng Oanh - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 18 và 21 tháng 5 năm 2026, Tòa án nhân dân thành phố Đồng Nai xét xử công khai vụ án dân sự phúc thẩm thụ lý số 147/2026/TLPT-DS ngày 10/3/2026 về việc “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng QSD đất và tranh chấp hợp đồng chuyển đổi QSD đất*”. Do Bản án dân sự sơ thẩm số 33/2025/DS-ST ngày 19 tháng 9 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực 7 - Đồng Nai bị kháng cáo. Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 250/2026/QĐPT-DS ngày 19/3/2026, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông Nguyễn Học T, sinh năm 1948 (đã chết năm 2022) và bà Lê Thị L, sinh năm 1951; thường trú tại: tổ B, ấp P, xã P, thành phố Đ. (bà L có mặt)

Đại diện theo ủy quyền của bà L: Công ty L1+ (Theo giấy ủy quyền số 230625PH/GUQ ngày 23/6/2025); địa chỉ trụ sở: Văn phòng D4.39, số D B, phường X, Thành phố Hồ Chí Minh; Người đại diện: Luật sư bà Phùng Thị H, chức vụ: Phó giám đốc; đại diện theo ủy quyền của công ty L1+: Ông Nguyễn Duy P, sinh năm 1997 (theo giấy ủy quyền số 120925-01PH/GUQ ngày 12/9/2025); thường trú tại: số B, đường B, phường T, tỉnh Đắk Lắk. (ông P có mặt)

Người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của ông T:

- Bà Lê Thị L, sinh năm 1951; thường trú: tổ B, ấp P, xã P, thành phố Đ.

- Ông Nguyễn Thành T1, sinh năm 1977; thường trú: tổ dân phố C, xã C, tỉnh Gia Lai; địa chỉ liên hệ: tổ nhập liệu, Công ty TNHH một thành viên X. Lô 2, C, Khu công nghiệp H, xã H, Thành phố Hồ Chí Minh. 0968257076 (có mặt)

- Bà Nguyễn Thị T2, sinh năm 1979; thường trú: số A, Chung cư Đ, khu phố A, phường T, Thành phố Hồ Chí Minh; địa chỉ liên hệ: Phòng K, Công ty TNHH một

thành viên X. Lô 2, C, Khu công nghiệp H, xã H, Thành phố Hồ Chí Minh. 0979.158.458 (vắng mặt)

- Ông Nguyễn Thành P1, sinh năm 1986; thường trú: số nhà I, tiểu khu km 22, xã T, tỉnh Thanh Hóa. 0392.98.29.79 (vắng mặt)

Người bảo vệ quyền lợi ích hợp pháp của ông T, bà L: Luật sư bà Phùng Thị H, sinh năm 1988, công ty L1+; địa chỉ: Văn phòng D.39, số D B, phường X, Thành phố Hồ Chí Minh. (có mặt)

2. Bị đơn: Ông Phan Doãn D, sinh năm 1937 (đã chết) và bà Nguyễn Thị N, sinh năm 1942; cùng thường trú: Tổ A, ấp G, xã Đ, thành phố Đ. (bà N vắng mặt)

Người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của bị đơn ông D:

- Bà Nguyễn Thị N, sinh năm 1942, địa chỉ: tổ A, ấp G, xã Đ, thành phố Đ. (vắng mặt)

- Ông Phan Doãn D1, sinh năm 1963, địa chỉ: KDC I, ấp G, xã Đ, thành phố Đ. 038.522.3626

- Bà Phan Thị T3, sinh năm 1965, địa chỉ: KDC A, ấp G, xã Đ, thành phố Đ.

- Ông Phan Doãn D2, sinh năm 1968, địa chỉ: KDC I, ấp G, xã Đ, thành phố Đ.

- Bà Phan Thị S, sinh năm 1972; địa chỉ: KDC I, ấp G, xã Đ, thành phố Đ.

- Ông Phan Doãn C, sinh năm 1975, địa chỉ: KDC I, ấp G, xã Đ, thành phố Đ.

- Bà Phan Thị T4, sinh năm 1979, địa chỉ: KDC I, ấp G, xã Đ, thành phố Đ.

- Ông Phan Doãn C1, sinh năm 1983, địa chỉ: KDC I, ấp G, xã Đ, thành phố Đ.

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

- Anh Lê Văn T5, sinh năm 1985. (vắng mặt)

- Chị Lê Thị T6, sinh năm 1987. (vắng mặt)

- Anh Lê Minh T7, sinh năm 1992. (vắng mặt)

- Chị Lê Thị Thanh T8, sinh năm 1996. (vắng mặt)

- Bà Lương Thị H1, sinh năm 1958. (vắng mặt)

Cùng thường trú tại: tổ C, ấp P, xã P, tỉnh Đồng Nai; chỗ ở hiện nay: Số H, khu phố T, phường T, thành phố D, tỉnh Bình Dương (nay là phường T, Thành phố Hồ Chí Minh) 0367.225.255

- Ông Thái Doãn S1, sinh năm 1980 và bà Trần Thị Bích N1, sinh năm 1979; thường trú: ấp G, xã Đ, thành phố Đ. (vắng mặt)

- Bà Lê Thị N2, sinh năm 1973 và ông Lương Hữu H2, sinh năm 1971.

- Ông Lê Bá D3, sinh năm 1966. 0337114973

Cùng địa chỉ: Khu phố A, phường B, thị xã L, tỉnh Bình Thuận. (nay là phường L, tỉnh Lâm Đồng).

Đại diện theo ủy quyền của anh T5, chị T6, anh T7 và chị T8: Bà Lương Thị H1, sinh năm 1958 (theo giấy ủy quyền ngày 23/12/2020, ngày 18/01/2021). (có mặt)

Đại diện theo ủy quyền của bà Lương Thị H1: bà Nguyễn Ngọc A, sinh năm 1983; địa chỉ: P, tòa nhà E, chung cư nhà ở xã H, khu phố B, phường T, thành phố Đ. (có mặt)

4. Người kháng cáo: bà Lường Thị H1.

### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

*Theo đơn khởi kiện 11/9/2017, đơn khởi kiện bổ sung ngày 02/11/2017, bản tự khai, các biên bản làm việc, biên bản kiểm tra việc giao nộp tiếp cận công khai chứng cứ ngày 08/01/2025, biên bản không tiến hành hòa giải được ngày 08/01/2025 trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa nguyên đơn bà Lê Thị L trình bày:*

Ngày 10/11/1999 vợ chồng bà có mua diện tích đất 350m<sup>2</sup> của ông D (là đất ruộng trồng lúa với giá 500.000 đồng tương đương với 01 chỉ vàng), khi mua bán chỉ làm giấy tay giữa ông D và ông T ký vào. Giấy tay mua bán ngày 10/11/1999 do ông D viết, hai bên thỏa thuận miệng mua bán xong thì ông D đưa giấy cho ông T ký vào và ông D ký vào, sau đó ông T giữ bản chính giấy tay này. Trước khi vợ chồng bà mua đất của ông D thì nhà đất của vợ chồng bà ở phía sau của 02 thửa đất của ông D (thửa 270, 279) và đi ra đường công cộng bởi đường đất do nhà bà mở. Thửa đất 279 của ông D giáp đường bê tông, còn thửa 270 thì nằm phía sau. Khi ông D bán đất cho vợ chồng bà thì bán 01 phần thửa 270 và 01 phần của thửa 279, trong giấy mua bán không ghi số thửa, tờ bản đồ là do lúc đó ông D chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên chưa thể xác định được số thửa, tờ bản đồ. Tuy nhiên có ghi tứ cận như sau: phía nam giáp đường đi, phía tây giáp đất cô N2, phía đông và phía nam giáp đất nhà bà phía sau. Lý do vì sao trong giấy sang nhượng không có bà N ký vào là do lúc đó ông T và ông D thỏa thuận với nhau, bà N biết việc sang nhượng giao đất cho bà L canh tác nhưng không phản đối hay ngăn cản. Khi bán chỉ ghi khoảng 350m<sup>2</sup> nhưng sau này đo đạc thì diện tích là 134,5m<sup>2</sup> thuộc 01 phần của thửa 279, diện tích 192m<sup>2</sup> thuộc 01 phần của thửa 270, tổng diện tích là 326,5m<sup>2</sup>. Sau đó nhiều lần bà L yêu cầu ông D làm thủ tục sang tên chuyển quyền qua cho vợ chồng bà đứng tên nhưng ông D nói đất chưa được cấp giấy chứng nhận nên việc chuyển tên chưa làm được.

Tháng 6/2000 bà L xây nhà nên bị thất lạc giấy sang nhượng mua bán đất giữa ông T và ông D nên bà đề nghị ông D viết lại giấy sang nhượng nhưng ông D từ chối không viết và tuyên bố không sang nhượng đất cho bà. Thấy ông D phủ nhận việc sang nhượng đất nhưng vì chưa tìm được giấy chuyển nhượng ông D viết năm 1999 nên bà chưa có căn cứ khởi kiện. Sau đó năm 2001 ông D bán đất cho bà H1 1000m<sup>2</sup> trong đó có cả phần đất mà bà đã mua của ông D năm 1999, có cả phần đất của bà N2, có cả phần đất của bà H4 (ông D bán đất cho bà H1 có viết giấy tay mua bán), sau đó bà H1 có bán cho những người khác như thế nào thì bà không biết. Như vậy thời điểm năm 2001 khi ông D bán đất cho bà H1 có cả phần đất đã bán cho bà L trước đây thì bà đã biết quyền lợi ích hợp pháp bị xâm phạm nhưng do chưa tìm được giấy sang nhượng nên chưa thể khởi kiện đến Tòa án. Năm 2004 bà H1 bất ngờ qua nhà bà L thông báo là bà H1 đã mua diện tích đất này và đòi bà L trả lại đất. Như vậy ông D đã lợi dụng việc ông bà bị thất lạc giấy tờ để sang nhượng tiếp cho bà H1. Khi đó vợ chồng bà L không trả và vẫn tiếp tục sử dụng đất (do đã sử dụng từ năm 1999 đến nay), bên cạnh đó bà H1 cho người đến đòi xây nhà vệ sinh trên 02 thửa đất trước nhà bà, đồng thời vẫn chưa tìm được giấy sang nhượng nên khi bà H1 đề nghị đổi đất thì ông T, bà L bắt buộc phải đổi, nội dung thỏa thuận là bà H1 đổi cho ông T diện tích đám đất trước mặt nhà bà có chiều ngang là 10m, chiều dài 30m, tổng diện tích 300m<sup>2</sup>. Nhà ông T giao cho bà H1 đám đất phía trên cổng nhà ông T (giáp đất

ông V) có chiều ngang mặt đường ô tô là 10m, chiều dài tính từ mép đường vào nhà là 39m (trong đó có 30m đôi và 19m ông T cắt thêm 390m<sup>2</sup> (lúc đôi không có đo đất và chỉ ước chừng. (cứ 01m chiều ngang là tính 03 chiều dài.)). Thời điểm đôi đất thì ông T9 chồng bà H1 còn sống, giấy nhượng đôi đất canh tác đề ngày 07/11/2004 được ký kết giữa ông T và bà H1. Khi đôi đất cho bà H1 thì diện tích đôi đất ông T, bà L chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, còn diện tích đất đôi này là thửa đất, tờ bản đồ số bao nhiêu thì bà không biết. Sau khi đôi đất xong thì bà H1 đi về Bình Dương ở với con nên bà L vẫn tiếp tục sử dụng đất nhưng chưa sang tên tách thửa cho bà H1.

Năm 2013 bà Lê Thị N2 và ông Lương Hữu H3 sang nhượng cho bà L thửa đất diện tích đất là 365m<sup>2</sup> (trong sổ đỏ ghi diện tích 406m<sup>2</sup>) thể hiện trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp ngày 30/6/2006, bà L đã giao đủ số tiền 66.000.000 đồng cho bà N2 và bà N2 đã giao đất cho bà L. Mục đích bà L mua đất của bà N2 là do thửa đất này có nguồn gốc là của ông D và nằm ngay giáp ranh trước mặt đất của nhà bà nên mua cho liền canh liền cư và cũng không muốn ai ở trước mặt nhà ông bà. Từ năm 2013 thì bà N2 ông H3 giao cho bà L tổng diện tích là 320,1m<sup>2</sup> (132,6m + 187,5m) nằm 01 phần của thửa 279 và 01 phần của thửa 270. Tổng diện tích đất mà ông T nhận chuyển nhượng từ ông D, sau đó đôi đất cho bà H1 và mua lại của bà N2 là 326,5m + 320,1m = 646,6m<sup>2</sup>. Ban đầu ông T, bà L khởi kiện là 700m<sup>2</sup>, nay qua đo đạc thì đã rút 1 phần yêu cầu khởi kiện là 53,4m<sup>2</sup>. Diện tích đất 320,1m<sup>2</sup> mà bà N2 bán cho ông bà thì vẫn đứng tên ông D, còn bà N2 chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. khi giao dịch mua bán bà N2 đưa cho bà L 01 giấy mua bán tay bản chính giữa bà N2 với ông D, bản chính giấy sang nhượng giữa bà và bà N2 ông H3, bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông D đứng tên.

Năm 2015 thì gia đình bà L tìm được bản chính giấy sang nhượng đề ngày 10/11/1999 và bà đã gặp ông D đề nghị sang tên nhưng ông D từ chối và nói giấy này là giả mạo.

Khi thực hiện chuyển nhượng đất giữa ông T với ông D đều xác định phần đất chuyển nhượng nằm trên thực địa và viết giấy tay, không xem trên bản đồ địa chính. Cho đến khi phát sinh tranh chấp ông D đòi đất của ông bà và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mà bà N2 giao cho bà và được UBND xã P giải quyết thì bà mới biết đất ông D sang nhượng cho bà năm 1999 có 01 phần của thửa 270 và 01 phần thửa 279, cùng tờ bản đồ số 41, ấp E, xã P, huyện Đ (nay là ấp P, xã P). Tương tự miếng đất bà N2 chuyển nhượng cho bà cũng có 01 phần của thửa 270 và 01 phần thửa 279, trọn vẹn 02 thửa đất. Bởi lẽ:

Khi địa chính lập bản đồ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì theo chiều ngang 02 thửa 270 và 279 thuộc bản đồ số 41 chạy song song theo mặt đường liên xã G - P. Thửa 279 nằm liền kề với mép đường, còn thửa 270 nằm cách đường qua thửa 279. Khi sang nhượng cho bà và bà N2 thì ông D lại cắt đất theo chiều dọc mặt tiền đường, do đó phần đất của bà và bà N2 bên nào cũng có 01 phần của thửa 270 và 01 phần của thửa 279. Thửa 270 có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AE 272969 cấp ngày 30/6/2006 đứng tên ông Phan Doãn D có diện tích 584,3m<sup>2</sup> điều chỉnh lại ngày 23/4/2008 thì thửa 270 còn lại 406,1m<sup>2</sup>, thửa 279 có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CE 17427 cấp ngày 13/9/2016 đứng tên ông Phan Doãn D, diện tích thửa 279 hiện tại là 325,3m<sup>2</sup>.

Hiện nay theo chứng thư số 288/2025/658 ngày 03/9/2025 của Công ty cổ phần T10 xác định quyền sử dụng đất 1 gồm thửa 02 thửa 270A, 279A có diện tích 320,1m<sup>2</sup>, giá trị tài sản 385.575.000 đồng, quyền sử dụng đất 2 gồm thửa 270B, 279B có diện tích 359,4m<sup>2</sup>, giá trị tài sản: 443.550.000 đồng, tổng cộng: 829.125.000 đồng (tám trăm hai mươi chín triệu một trăm hai mươi lăm nghìn đồng), bà L đồng ý theo chứng thư.

Hiện nay bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất 270, 279, tờ 41 (sổ cũ ) ông D đứng tên trên giấy chứng nhận thì bà L đang giữ.

Bà L đồng ý bản đồ số 2437/2022 ngày 26/4/2022, Sơ đồ bổ sung theo bản vẽ số 2437 ngày 24/8/2022 đo vẽ hiện trạng đúng với chiều ngang chiều dài thửa đất 270, 279 mà bà đang quản lý sử dụng.

Nguyên đơn ông T, bà L yêu cầu Tòa án giải quyết:

Yêu cầu buộc ông D, bà N phải tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã chuyển nhượng cho ông bà diện tích 350m<sup>2</sup> thuộc 01 phần thửa đất 270, 01 phần thửa 279, tờ 41 theo giấy sang nhượng đất giữa ông T và ông D ký kết ngày 10-11-1999. Theo GCN ngày 30/6/2006 đứng tên ông D, điều chỉnh ngày 23/4/2008 thì diện tích thửa 270 còn 406,1m<sup>2</sup>, theo GCN ngày 13/9/2016 đứng tên ông D thì diện tích thửa 279 còn 325,3m<sup>2</sup>. Theo trích lục và đo chỉnh lý thửa đất bản đồ địa chính số 2437/2022 ngày 26/4/2022, sơ đồ bổ sung theo bản vẽ số 2437/2022 ngày 24/8/2022 thể hiện thửa số 270B, diện tích 211,3m<sup>2</sup>, thửa đất số 279B, diện tích 148,1m<sup>2</sup>, tổng diện tích 359,4m<sup>2</sup> thì bà L đề nghị công nhận diện tích theo bản vẽ hiện trạng như trên.

Yêu cầu bà N2 ông H3 có trách nhiệm cùng với ông D, bà N tiếp tục thực hiện sang nhượng đất cho ông bà diện tích 350m<sup>2</sup> thuộc 01 phần thửa 270 và 01 phần của thửa 279 theo giấy tay sang nhượng giữa bà L với bà nư ông H3 viết ký ngày 31/01/2013, cùng giấy tay giữa ông D và bà N2 viết ký ngày 10/11/1999 theo sơ đồ bổ sung theo bản vẽ số 2437/2022 ngày 24/8/2022 thửa 270A diện tích 187,5m<sup>2</sup>, thửa 279A diện tích 132,6m<sup>2</sup>, tổng diện tích 320,1m<sup>2</sup>.

Trong trường hợp không thể tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng thì ông T, bà L yêu cầu Tòa án giải quyết hậu quả pháp lý của hợp đồng vô hiệu bằng cách ông D, bà N phải bồi thường 100% giá trị tài sản thiệt hại theo giá thị trường.

Tài liệu chứng cứ chứng minh cho yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn gồm:

Giấy sang nhượng đất đề ngày 10/11/1999 giữa ông D và ông T, Giấy sang nhượng đề ngày 10/11/1999 giữa ông D và bà Lê Thị N2 diện tích 350m<sup>2</sup> với số tiền chuyển nhượng là 500 nghìn đồng. (giấy sang nhượng này bà N2 là người đưa cho bà L), giấy sang nhượng đề ngày 31/01/2013 giữa ông H3 bà N2 và bà L, diện đất mua bán 365m<sup>2</sup> với giá chuyển nhượng 66.000.000đồng.

*Đối với yêu cầu độc lập của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Lê Văn T5, Lê Thị T6, Lê Minh T7, Lê Thị Thanh T8 thì bà L có ý kiến như sau:*

Đồng ý với yêu cầu tuyên bố thoả thuận đổi đất theo giấy nhượng đổi đất canh tác ngày 07/11/2004 giữa ông T9, bà H1 và vợ chồng bà vô hiệu. Lý do diện tích đất thoả thuận đổi là của ông D, bà N không phải của ông T9, bà H1. Do đó, ông T9, bà H1 không có quyền đổi diện tích đất theo giấy nhượng đổi đất canh tác ngày 07/11/2004.

Đối với yêu cầu trả lại đất thì bà L không đồng ý. Vì phần đất trên ông D đã chuyển nhượng cho ông bà ngày 10/11/1999, sau đó lợi dụng việc ông bà làm thất lạc giấy chuyển nhượng nên ông D đã chuyển nhượng tiếp cho bà H1. Diện tích đất này ông bà canh tác quản lý từ năm 1999 đến nay, trồng lúa, ngoài ra không có cây trồng hay công trình gì khác, không có ai khác canh tác trên đất.

Bà L không bổ sung thêm tài liệu chứng cứ gì khác, không đề nghị triệu tập ai tham gia trong vụ án với tư cách là người làm chứng hay người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan.

*Người kế thừa quyền nghĩa vụ tố tụng của nguyên đơn ông Nguyễn Học T gồm có: Ông Nguyễn Thành T1, bà Nguyễn Thị T2, ông Nguyễn Thành P1 trong quá trình giải quyết vụ án trình bày: Ông T1, bà T2, ông P1 đồng ý như ý kiến của bà L đã trình bày như trên. Tuy nhiên ông bà có ý kiến là bà N và những người con của ông D phải có trách nhiệm thực hiện hợp đồng chuyển nhượng đất đã ký kết với ông T ngày 10/11/1999. Đồng thời bà N2, các con của ông D phải có trách nhiệm thực hiện hợp đồng chuyển nhượng ngày 31/01/2013 với bà L.*

*Tại biên bản ghi lời khai, biên bản làm việc, bị đơn ông Phan Doãn D (chết trong quá trình tiến hành tố tụng) và bà Nguyễn Thị N đã trình bày trong quá trình giải quyết vụ án:*

Đối với diện tích đất 350m<sup>2</sup> thuộc 01 phần thửa 270 và 01 phần thửa 279 thuộc tờ bản đồ số 41, ấp E (nay là ấp P) xã P, tỉnh Đồng Nai mà ông T bà L yêu cầu tiếp tục thực hiện việc sang nhượng quyền sử dụng đất là diện tích nằm trong diện tích 1000m<sup>2</sup> mà ông bà đã bán cho bà Lương Thị H1 vào năm 2001 với giá 01 cây 09 chỉ vàng. Hai bên lập giấy tay, không có chứng thực của Cơ quan nhà nước có thẩm quyền. Hiện nay bà H1 đã bán cho người khác nên ông không biết hiện nay ai đang sử dụng. Diện tích đất 350m<sup>2</sup> này đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên ông Phan Doãn D nhưng hiện giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do ông T giữ. Đối với diện tích đất 350m<sup>2</sup> mà ông T bà L cho rằng ông đã bán cho bà N2 thì ông không đồng ý vì từ trước đến giờ ông chưa bao giờ làm bất kỳ giấy sang nhượng nào cho bà N2 và ông cũng không biết bà N2 là ai. Đối với diện tích đất mà ông T bà L cho rằng ông đã bán cho bà N2 là diện tích đất nằm trong diện tích 1000m<sup>2</sup> mà ông đã sang nhượng cho bà H1.

Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông T, bà L thì ông bà không đồng ý. Lý do: thứ nhất từ trước đến nay ông không làm bất kỳ giấy tờ sang nhượng nào cho ông T, bà L và bà N2. Thứ hai: 02 diện tích đất mà ông T bà L yêu cầu ông tiếp tục thực hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất là diện tích nằm trong diện tích 1000m<sup>2</sup> mà ông đã bán cho bà Lương Thị H1 vào năm 2001, sau đó thì ông bà không biết bà H1 đã bán cho ai và không biết ai đang sử dụng. Việc bán cho bà H1 có lập thành giấy tay, không có công chứng chứng thực, có ông Bảy Đ gần nhà làm chứng. Chính vì vậy ông bà không đồng ý với các yêu cầu khởi kiện của ông T, bà L vì ông không mua bán đất với ông T bà L.

Đối với tài liệu chứng cứ nguyên đơn cung cấp cho Tòa án bao gồm giấy sang nhượng ngày 10/11/1999 với nội dung ông D sang nhượng đất cho bà Lê Thị N2 và giấy sang nhượng ngày 10/11/1999 với nội dung ông D sang nhượng cho ông Nguyễn Học T thì chữ ký và chữ viết mang tên Phan Doãn D không phải là chữ ký và chữ viết của ông.

Diện tích 584,3m<sup>2</sup>, thửa đất số 270, tờ bản đồ số 41, ấp E, xã P, huyện Đ do UBND huyện Đ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AE 272969 ngày 30/6/2006 cho hộ ông Phan Doãn D.

Diện tích 325,5m<sup>2</sup>, thửa đất số 279, tờ bản đồ số 41, ấp E, xã P, huyện Đ, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CE 174279 ngày 13/9/2016 cho hộ ông Phan Doãn D.

Bà N cho rằng việc sang nhượng giữa ông D với ông T, bà L thì bà không biết và khẳng định không có việc sang nhượng trên. Nguyên đơn khởi kiện thì bà N không đồng ý.

Ngoài ra đương sự không bổ sung gì khác.

*Những người kế thừa quyền nghĩa vụ tố tụng của bị đơn ông Phan Doãn D gồm có bà Nguyễn Thị N, ông Phan Doãn D1, bà Phan Thị T3, ông Phan Doãn D2, bà Phan Thị S, ông Phan Doãn C, bà Phan Thị T4, ông Phan Doãn C1 trình bày tại các biên bản xác minh ngày 21/3/2024 như sau:*

Ông Phan Doãn D và bà Nguyễn Thị N sinh được 07 người con ruột như trên, đã nhận được thông báo số 856/TB-TA ngày 18/12/2023 về việc đưa người tham gia trong vụ án với tư cách là người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của bị đơn thì các ông bà không đồng ý nhận kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của bị đơn. Việc tranh chấp giữa ông T, bà L với ông D bà N như thế nào thì các ông bà không biết. Nguồn gốc thửa đất 270, 279, tờ 41 mà các bên tranh chấp thì các ông bà cũng không biết. Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn theo thông báo thụ lý số 107 ngày 08/12/2017, thông báo thụ lý bổ sung số 65 ngày 09/3/2021, thông báo thụ lý số 101, 102 ngày 22/7/2022 mà nguyên đơn, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan yêu cầu thì ông bà không có ý kiến và không yêu cầu, không đến Tòa án để hoà giải, xét xử.

*Tại đơn khởi kiện, đơn khởi kiện bổ sung, bản tự khai, biên bản ghi lời khai, biên bản làm việc, biên bản kiểm tra việc giao nộp tiếp cận công khai chứng cứ ngày 08/01/2025, biên bản không tiến hành hoà giải được ngày 08/01/2025 trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Lương Thị H1 – đại diện theo ủy quyền của anh Lê Văn T5, chị Lê Thị T6, anh Lê Minh T7, chị Lê Thị Thanh T8 trình bày:*

Năm 2001 bà có mua diện tích đất là 1000m<sup>2</sup> (ước chừng) không đo đạc thực tế. Tức là vợ chồng bà mua toàn bộ khu đất đó, bao gồm toàn bộ thửa 270, 279 (trong đó có cả phần đất ông T mua của ông D, có cả phần đất bà N2 bán cho ông T, có cả phần đất ông S1, bà N1). Chứng cứ là bút lục số 95 giấy chuyển nhượng đất (*giấy chuyển nhượng đất không đề ngày tháng*) với giá 19 chỉ vàng, giao đủ ngày 14/4/2001 và giao đất cho bà. Khi mua đất của ông D bà không biết đất này trước đây ông D đã bán cho ông T. Thời điểm bà mua đất thì các thửa đất này ông D chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Năm 2003 bà cắt 20m chiều ngang mặt đường, chiều dài hết đất khoảng 34m bán cho Lê Bá D3 (khoảng hơn 700m<sup>2</sup>), ở Lagi B với giá 13 chỉ vàng, có viết giấy tay đưa cho ông D3 giữ nhưng không công chứng, chứng thực. Hiện có còn hay không thì bà không biết.

Năm 2004 thì ông D3 bán 10m chiều ngang dài hết đất cho bà Bùi Thị H4 ở ấp D, xã G.

Sau đó bà H4 bán đất cho ông S1 với bà N1 ở ấp G, xã G (giáp với đất ông B đeo) và theo bà được biết diện tích đất này ông S1 đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

+ Năm 2006 ông D3 bán 10m chiều ngang còn lại, dài hết đất khoảng 34m cho bà Lê Thị N2 và ông Lường Hữu H3 ở Lagi B. (phần đất bán cho bà N2 giáp với bà H4). Sau đó đến năm 2013 bà N2 bán lại cho ông Nguyễn Học T.

+ Phần diện tích còn lại chiều ngang 11m, chiều dài khoảng hơn 30m thì bà H1 hoán đổi phần diện tích đất này cho ông T, bà L. Khi đổi đất thì ông T, bà L không có nói cho bà biết là diện tích đổi đất này là trước đây ông T đã mua của ông D từ năm 1999.

Hai bên có viết giấy nhượng đổi đất canh tác đề ngày 07/11/2004, nội dung thỏa thuận là vợ chồng bà đổi cho bà L ông T diện tích đám đất trước mặt nhà bà L có chiều ngang là 10m, chiều dài 30m, tổng diện tích 300m<sup>2</sup> (ước chừng, không đo đạc hiện trạng), thửa đất bà H1 đổi là chính thửa đất bà L đang sử dụng từ năm 1999 và đối chiếu trên bản đồ số 2087 ngày 24/6/2019 thì gồm thửa 270B diện tích 192m<sup>2</sup>, thửa 279B diện tích 134,5m<sup>2</sup>, tổng diện tích là 326,5m<sup>2</sup>. Nhà ông T đổi đất giao cho bà H1 đám đất phía trên cổng nhà ông T (giáp đất ông V) có chiều ngang mặt đường ô tô là 10m, chiều dài tính từ mép đường vào nhà là 39m (trong đó có 30m đổi và 9m ông T cắt thêm 390m<sup>2</sup> (lúc đổi không có đo đất và chỉ ước chừng. (cứ 01m chiều ngang là tính 03 chiều dài.). Thời điểm đổi đất thì ông T9 chồng bà H1 còn sống, giấy nhượng đổi đất canh tác đề ngày 07/11/2004 được ký kết giữa ông T và bà H1. Tháng 11/2004 khi đổi đất cho bà H1 thì diện tích đổi đất bà mua của ông D chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, phần diện tích đất bà L đổi cho bà H1 cũng chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (*sau này bà H1 cũng chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất*). Tuy nhiên hiện nay bà L ông T đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 30/6/2006 đối với thửa 242, tờ 41, diện tích 2161m<sup>2</sup> (trong đó có 300m<sup>2</sup> đất ở, 1861m<sup>2</sup> đất trồng cây lâu năm, thời hạn sử dụng đến ngày 15/10/2043), còn diện tích đất 390m<sup>2</sup> bà L đổi cho bà H1 là đất trồng cây lâu năm, còn diện tích đất 326,5m<sup>2</sup> bà H1 đổi cho bà L là đất trồng lúa mà ông D đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa 270, 279, tờ 41, cấp ngày 30/6/2006. Sau khi đổi đất xong bà có nhận phần đất đổi quản lý sử dụng nhưng chưa sang tên tách thửa, các bên đều chưa đi làm thủ tục cấp đổi. Phần đất 390m<sup>2</sup> nằm 01 phần trong thửa 242 mà bà L đổi cho bà H1 sử dụng thì bà cũng giao cho bà L thuê sử dụng từ năm 2004 chỉ nói miệng, không có hợp đồng thuê đất. Bà L cũng chưa sang tên tách thửa qua cho bà, phần đất bà mua của ông D cũng chưa sang tên qua cho bà. Năm 2015 bà L lấy lại phần diện tích đã đổi cho bà là 390m<sup>2</sup> nằm 01 phần trong thửa 242, tờ bản đồ số 41 mà hộ bà L được cấp giấy chứng nhận ngày 30/6/2006. Phần đất bà H1 mua của ông D sau đó đổi cho bà L chiều ngang 11m (mốc 1 đến 2), chiều dài mốc 2-5 là 32,45m, chiều dài mốc 01 đến 06 là 32,96m theo Trích lục và đo chỉnh lý thửa đất bản đồ địa chính số 2437/2022 ngày 26/4/2022 thì bà L không chịu trả lại cho bà. Khi tuyên hợp đồng chuyển đổi quyền sử dụng đất vô hiệu thì bà chỉ yêu cầu tài sản của ai trả về cho người đó mà không yêu cầu giải quyết bồi thường thiệt hại tài sản do hai bên cùng có lỗi. Phần đất chuyển đổi 390m<sup>2</sup> mà bà L đã lấy lại từ thửa 242 thì bà cũng không yêu cầu Tòa án xem xét giải quyết.

Theo quy định của pháp luật tại Điều 106 luật đất đai năm 2003 (có hiệu lực ngày 01/7/2003) thì khi chuyển đổi đất các bên phải có giấy chứng nhận quyền sử

dụng đất, nhưng cả bà L và vợ chồng bà H1 đều chưa được cấp giấy chứng nhận tại thời điểm chuyển đổi là vi phạm điều kiện chuyển đổi. Điều 126 Luật đất đai quy định hợp đồng chuyển đổi quyền sử dụng đất phải được UBND xã nơi có đất chứng thực hoặc chứng nhận công chứng Nhà nước. Như vậy hợp đồng chuyển đổi mà các bên đã ký kết vi phạm về mặt hình thức. Tại Điều 147 của nghị định 181 ngày 29/10/2004 hướng dẫn luật đất đai quy định về trình tự thủ tục chuyển đổi quyền sử dụng đất. Tại Điều 45, 47 Luật đất đai năm 2024 quy định điều kiện thực hiện các quyền chuyển đổi là các bên người sử dụng đất phải có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Việc đổi đất giữa các bên tại thời điểm tháng 11/2004 thì quyền lợi các bên đều như nhau cũng vị trí chiều ngang 10m như nhau, chiều dài bên bà được thêm 9m, tổng diện tích 390m<sup>2</sup>. Sau khi thỏa thuận đổi đất xong thì do không rành quy định pháp luật nên không đi làm thủ tục chuyển đổi trên giấy chứng nhận. Sau đó bà L có thỏa thuận với bà là muốn mua đất mà bà đã mua của ông D nhưng bà đòi bán 10.000.000 đồng/01m chiều ngang, bà L không đồng ý, đòi mua giá 6.000.000 đồng/01m chiều ngang. Sau khi không thỏa thuận được giá cả thì bà L mới kéo hàng rào và rào thửa đất có diện tích 326,5m<sup>2</sup> theo bản đồ số 2087 ngày 24/6/2019. Chính vì vậy, hai bên mới phát sinh tranh chấp.

Ban đầu bà khởi kiện tuyên bố hợp đồng chuyển đổi quyền sử dụng đất theo “giấy nhượng đổi đất canh tác” lập ngày 07/11/2004 giữa bà H1 và ông T, bà L vô hiệu. Sau đó bà đã làm đơn xin rút yêu cầu khởi kiện này và Tòa án đã đình chỉ vụ án số 60/2017/QĐST-DS ngày 29/12/2017, sau này Tòa án đưa bà vào tham gia trong vụ án với tư cách là người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan giữa ông T và ông D, sau đó các con của bà H1 mới khởi kiện yêu cầu và được Tòa án thụ lý bổ sung số 65 ngày 09/3/2021 với yêu cầu như sau:

1/ Yêu cầu tuyên bố giấy nhượng đổi đất canh tác ngày 07/11/2004 giữa ông T9, bà H1 và ông T, bà L vô hiệu.

2/ Buộc ông T, bà L trả lại cho bà H1 và các anh chị em diện tích đất 374m<sup>2</sup> (ngang 11m, dài 34m) tại 02 thửa 270, 279, tờ 41. Ngày 08/7/2022 bà H1 có đơn rút đơn khởi kiện đối với yêu cầu như trên (bút lục số 545) và tại phiên tòa bà cũng tiếp tục giữ nguyên ý kiến là rút đơn khởi kiện ngày 04/3/2021 (bút lục 434-435). Tại đơn khởi kiện ngày 13/7/2022 bà H1 yêu cầu hủy hợp đồng đổi đất và trả lại thửa đất số 270B có diện tích 211,3m<sup>2</sup> và thửa 279B có diện tích 148,1m<sup>2</sup> theo trích lục đo chính lý thửa đất số 2437/2022. Do đó, tại thông báo thụ lý số 101/TB-TLVA ngày 22/7/2022 bà H1 yêu cầu hủy hợp đồng chuyển đổi quyền sử dụng đất theo “Giấy nhượng đổi đất canh tác” lập ngày 07/11/2004 giữa bà Lương Thị H1 và ông Nguyễn Học T, bà Lê Thị L.

Nay tại phiên tòa bà thay đổi yêu cầu khởi kiện tuyên bố hợp đồng đổi đất vô hiệu. Trả lại thửa đất số 270B, 279B với diện tích 359,4m<sup>2</sup> cho bà). Thụ lý bổ sung số 102/TB-TLVA ngày 22/7/2022 bà H1 yêu cầu ông D, bà N tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa tạm 270B, có diện tích 211,3m<sup>2</sup> và thửa tạm 279B có diện tích 148,1m<sup>2</sup>, xã P (cũ), nay xã P.

Ngày 26/7/2022 Tòa án ra quyết định nhập vụ án dân sự số 273/2022/QĐST-DS trong đó nhập vụ án thụ lý số 101, số 102 ngày 22/7/2022 vào vụ án dân sự thụ lý số 107 ngày 08/12/2017, thụ lý bổ sung số 65 ngày 09/3/2021. Tại trích lục và đo

chỉnh lý thửa đất bản đồ địa chính số 2437/2022 ngày 26/4/2022 thì bà H1 chỉ dẫn ranh điểm mốc từ 1 đến 2 là 11m chiều ngang, tổng diện tích đất theo bản đồ này là  $211,3m + 148,1m = 359,4m^2$ , so với yêu cầu khởi kiện của bà thì giảm 14,6m<sup>2</sup>. Tại trích lục và đo chỉnh lý thửa đất bản đồ địa chính số 2087/2019 ngày 24/6/2019 các mốc do bà L chỉ có chiều ngang mốc 1 đến 2 là 10m chiều ngang. Diện tích  $192m + 134,5m = 326,5m^2$  thì diện tích đất bà H1 khởi kiện bị giảm đi 47,5m<sup>2</sup>. Như vậy hai bản đồ này số liệu khác nhau. Tuy nhiên bà H1 đồng ý lấy kết quả đo vẽ theo sơ đồ bổ sung bản vẽ số 2437/2022 ngày 24/8/2022 là chính xác.

Tài liệu chứng cứ chứng minh cho yêu cầu khởi kiện của bà H1 là giấy chuyển nhượng đất không đề ngày tháng với giá 19 chỉ vàng, giao đủ ngày 14/4/2001 và giấy nhượng đổi đất canh tác ngày 07/11/2004.

Đối với chứng thư thẩm định giá tài sản số 288/2025/658 ngày 03/9/2025 của công ty cổ phần T10 cung cấp tổng giá trị là 829.125.000đồng, bà H1 đồng ý giá trị tài sản theo chứng thư và không có ý kiến gì khác.

Đối với GCN QSD đất số AE 272969 ủy ban huyện cấp ngày 30/6/2006 ông Phan Doãn D, thửa 270, tờ 41, diện tích 584,3m<sup>2</sup>, thời hạn sử dụng đất ngày 15/10/2013 (chuyển nhượng 178,2m<sup>2</sup> trong thửa 270 cho ông Thái Doãn S1, bà Trần Thị Bích N1, hộ ông D còn sử dụng 406,1m<sup>2</sup>) thì Tòa án đã xác minh ngày 29/11/2024 tại Văn phòng Đ1 chi nhánh Đ2.

Giấy chứng nhận QSD đất số CE 17427 Sở tài nguyên và môi trường tỉnh Đ cấp ngày 13/9/2016 cấp cho ông D thửa 279, tờ 41, diện tích 325,3m<sup>2</sup>, thời hạn sử dụng đến ngày 15/10/2063. Bà không có ý kiến gì. Hiện nay bà H1 đang giữ bản chính giấy chứng nhận QSD đất.

*Tại bản tự khai ngày 10/12/2019, biên bản lấy lời khai ngày 23/12/2020 người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Lê Bá D3 đã trình bày:*

Năm 2003 ông có sang nhượng đất của bà Lương Thị H1 01 diện tích đất với chiều ngang 20m, chiều dài hết đất, tọa lạc: ấp E, xã P, hai bên có lập giấy sang nhượng đất nhưng không có xác nhận của chính quyền địa phương, có ông T, bà Bảy Đ là hàng xóm ký tên chứng kiến, do thời gian quá lâu nên vứt bỏ giấy sang nhượng đất, tại thời điểm chuyển nhượng đất chưa được cấp giấy chứng nhận, diện tích đất này do bà H1 nhận chuyển nhượng của ông D. Đến năm 2004 ông sang nhượng cho bà Bùi Thị H4 diện tích ngang 10m, dài hết đất. Phần còn lại 10m chiều ngang đến đầu năm 2006 ông sang nhượng lại cho bà Lê Thị N2.

Phần đất ông nhận sang nhượng của bà H1 20m chiều ngang, phía tây giáp đất bà B đeo, phía bắc giáp đất bà B, đông giáp bà B, nam giáp đường đất đỏ.

Hiện nay ông T, bà L khởi kiện ông D bà N về việc tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì ông yêu cầu Tòa án giải quyết theo quy định pháp luật. Ông D3 có đơn xin vắng mặt ngày 23/12/2020.

*Tại bản tự khai ngày 23/01/2018 người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Lê Thị N2 trình bày:*

Năm 2006 bà N2 có mua của ông Lê Bá D3 diện tích đất hơn 300m<sup>2</sup> trước nhà ông T, đến năm 2013 bà có sang nhượng lại diện tích đất nêu trên cho ông T với số tiền 66.000.000 đồng, bà N2 đã nhận đủ tiền, còn đất đã giao cho ông T bà L sử dụng từ năm 2013 cho đến nay. Bà N2 xác định không mua bán đất với ông D, khi bán đất

cho ông T thì bà N2 có giao cho ông T 01 giấy sang nhượng đất giữa bà N2 và ông D được viết tay ngày 10/11/1999, 01 giấy chứng nhận QSD đất của thửa đất số 270, diện tích 584,3m<sup>2</sup>, số AE272696 ngày 30/6/2006 đứng tên Phan Doãn D. Bà N2 có đơn xin vắng mặt ngày 23/01/2018. Ông H3, bà N2 có đơn xin vắng mặt đề ngày 10/9/2020.

*Tại bản tự khai ngày 05/5/2020, biên bản hoà giải ngày 05/5/2020 người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Thái Doãn S1, bà Trần Thị Bích N1 đã trình bày:*

Việc tranh chấp giữa ông T, bà L với ông D, bà N thì không liên quan đến ông bà và ông bà không biết gì. Phần đất ông bà mua giáp ranh hai bên tranh chấp nhưng không nằm trong diện tích đất các bên tranh chấp. Đất ông bà mua đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất năm 2017, 2018. Sau đó, ông bà đã bán cho người khác nhưng chưa thực hiện thủ tục sang tên. Ông bà khẳng định là không liên quan đến diện tích các bên đang tranh chấp. Hiện ông bà đang đăng ký thường trú tại số B, tổ G, khu phố A, thị trấn Đ, huyện Đ (nay là ấp A, xã Đ, tỉnh Đồng Nai). Đồng thời ông bà xin xét xử vắng mặt.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 33/2025/DS-ST ngày 19 tháng 9 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực 7 – Đồng Nai đã quyết định:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Lê Thị L về việc tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Công nhận hiệu lực hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là “*Giấy sang nhượng đất ngày 10/11/1999*” được ký kết giữa ông Phan Doãn D và ông Nguyễn Học T theo trích lục và đo chính lý thửa đất bản đồ địa chính số 2437/2022 ngày 26/4/2022, sơ đồ bổ sung theo bản vẽ số 2437/2022 ngày 24/8/2022 thể hiện thửa số 270B, diện tích 211,3m<sup>2</sup>, thửa đất số 279B, diện tích 148,1m<sup>2</sup>, tổng diện tích 359,4m<sup>2</sup>, vị trí tọa lạc: ấp P, xã P, tỉnh Đồng Nai.

Công nhận hiệu lực hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là “*Giấy sang nhượng đất ngày 31/01/2013*” xác nhận có nội dung chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Lường Hữu H3, bà Lê Thị N2 với ông Nguyễn Học T, bà Lê Thị L theo sơ đồ bổ sung theo bản vẽ số 2437/2022 ngày 24/8/2022 thể hiện thửa đất số 270A diện tích 187,5m<sup>2</sup>, thửa đất số 279A diện tích 132,6m<sup>2</sup>, tổng diện tích 320,1m<sup>2</sup>, tọa lạc: ấp P, xã P, tỉnh Đồng Nai.

Các nội dung liên quan đến Nhà nước về quản lý đất đai:

Bà Lê Thị L có trách nhiệm liên hệ với Cơ quan có thẩm quyền để đăng ký quyền sử dụng đất và quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất theo quy định của pháp luật.

Khi có yêu cầu của bà Lê Thị L, Cơ quan Nhà nước có thẩm quyền về đất đai có trách nhiệm thu hồi các Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cũ (giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AE 272969 do UBND huyện Đ cấp ngày 30/6/2006 cho hộ ông Phan Doãn D, thửa đất số 270, tờ bản đồ số 41; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AE 272970 thửa 279, tờ bản đồ số 41 và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CE 17427 do Sở T cấp ngày 13/9/2016 cho hộ ông Phan Doãn D thửa đất số 279, tờ 41) và cấp lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mới cho bà Lê Thị L theo phần quyết định của bản án này.

Các bên đương sự có nghĩa vụ chấp hành các quyết định, quy định của Nhà nước về quản lý đất đai.

Chấp nhận 01 phần yêu cầu khởi kiện của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Lương Thị H1 về việc tranh chấp hợp đồng chuyển đổi quyền sử dụng đất.

Chấp nhận tuyên bố giấy nhượng đổi đất canh tác ngày 07/11/2004 giữa ông Lê Minh T9, bà Lương Thị H1 và ông Nguyễn Học T, bà Lê Thị L vô hiệu.

Không chấp nhận yêu cầu buộc ông Nguyễn Học T, bà Lê Thị L phải trả lại cho bà Lương Thị H1 thửa đất số 270B, diện tích 211,3m<sup>2</sup>, thửa đất số 279B, diện tích 148,1m<sup>2</sup>, tổng diện tích 359,4m<sup>2</sup>, vị trí tọa lạc: ấp P, xã P, tỉnh Đồng Nai.

Không chấp nhận yêu cầu buộc bà Nguyễn Thị N, ông Phan Doãn D tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với thửa tạm thời 270B có diện tích 211,3m<sup>2</sup>, thửa tạm thời 279B có diện tích 148,1m<sup>2</sup>, vị trí tọa lạc: ấp P, xã P, tỉnh Đồng Nai.

Bà H1 có quyền khởi kiện riêng vụ án khác về bồi thường thiệt hại tài sản đối với bà N tại thửa đất số 270B diện tích 211,3m<sup>2</sup>, thửa đất số 279B diện tích 148,1m<sup>2</sup>, tổng diện tích 359,4m<sup>2</sup>, tọa lạc: ấp P, xã P, tỉnh Đồng Nai.

Đình chỉ giải quyết đối với yêu cầu khởi kiện của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Lê Văn T5, bà Lê Thị T6, ông Lê Minh T7, bà Lê Thị Thanh T8 về việc tuyên bố giấy nhượng đổi đất canh tác ngày 07/11/2004 giữa ông T9, bà H1 và ông T, bà L vô hiệu, buộc ông T bà L trả lại cho bà H1, anh T5, chị T6, anh T7, chị T8 diện tích đất 374m<sup>2</sup>.

Ngoài ra, Bản án còn tuyên nghĩa vụ chịu án phí, chi phí tố tụng và quyền kháng cáo của các đương sự.

Ngày 30/9/2026, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan Lương Thị H1 kháng cáo, đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm sửa Bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận yêu cầu độc lập của bà H1, không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

- Bà H1 thay đổi nội dung kháng cáo, đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm hủy Bản án sơ thẩm để giao hồ sơ vụ án về Tòa án khu vực giải quyết lại do có vi phạm thủ tục tố tụng.

- Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Đồng Nai:

Về việc tuân thủ pháp luật tố tụng: Quá trình giải quyết vụ án của Tòa án từ khi thụ lý đến khi xét xử phúc thẩm của Thẩm phán, Thư ký Tòa án, Hội đồng xét xử và các đương sự đã tuân thủ đúng theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về nội dung giải quyết vụ án: Với những chứng cứ đã được thẩm tra tại phiên tòa đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự không chấp nhận kháng cáo của bà Lương Thị H1; giữ nguyên Bản án sơ thẩm.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ được xem xét tại phiên tòa và kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Đơn kháng cáo của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Lương Thị H1 được nộp trong hạn luật định, có nội dung, hình thức và phạm vi kháng cáo phù hợp với quy định tại các điều 271, 272 và 273 của Bộ luật tố tụng dân sự nên đủ điều kiện xét xử theo trình tự phúc thẩm.

[2] Căn cứ và các chứng cứ, tài liệu và trình bày của các đương sự trong quá trình tố tụng, có đủ căn cứ khẳng định: nguồn gốc các diện tích đất mà nguyên đơn vợ chồng ông T (khi còn sống) - bà L và bà H1 đang tranh chấp có nguồn gốc ban đầu là của vợ chồng ông Phan Doãn D, bà Nguyễn Thị N. Ngày 10/11/1999, ông D thoả thuận chuyển nhượng cho vợ chồng ông T - bà L một phần với diện tích 350m<sup>2</sup> (đất ruộng) với giá 500.000đồng tương đương với 01 chỉ vàng 24k 99%, thời điểm này ông D, bà N chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (sau đây gọi tắt là: GCNQSDĐ), nay phần đất này thuộc 01 phần của thửa 270 (giáp thửa 279 và tiếp giáp trước mặt nhà đất của bà L), 01 phần thửa 279 (giáp với đường bê tông). Ông T, bà L thanh toán đủ tiền chuyển nhượng và được nhận đất, khi bàn giao đất hai bên không tiến hành đo đạc cụ thể mà chỉ áng chừng, tháng 6/2000 ông T - bà L tiến hành xây nhà ở và sinh sống trên đất từ đó cho đến nay. Sau đó, vợ chồng ông T, bà L bị thất lạc Giấy sang nhượng lập ngày 10/11/1999 nên có nhờ ông D viết lại nhưng ông D tuyên bố ông không sang nhượng đất cho ông T - bà L và cũng do thời điểm này ông D chưa được cấp GCNQSDĐ nên việc sang tên đất và đăng ký kê khai cho ông T, bà L không thực hiện được. Năm 2001, ông D tiếp tục thoả thuận chuyển nhượng 1.000m<sup>2</sup> cho bà Lương Thị H1 với giá 19 chỉ vàng, theo chỉ dẫn của bà H1 thì phần đất vợ chồng bà nhận chuyển nhượng bao gồm toàn bộ thửa 270, 279, tờ bản đồ số 41, trong đó bao gồm cả phần đất đã chuyển nhượng cho ông T - bà L. Ngày 14/4/2001, vợ chồng bà H1 - ông T9 (đã chết) đã giao đủ tiền, thời điểm này ông D - bà N cũng chưa được cấp GCNQSDĐ. Khi chuyển nhượng, vợ chồng ông D, bà N và bà H1 cũng không đo đạc để bàn giao ranh giới đất. Năm 2003, bà H1 chuyển nhượng cho ông Lê Bá D3 20m chiều ngang mặt đường bê tông, chiều dài hết đất khoảng 34m với giá 13 chỉ vàng, có viết giấy tay nhưng hiện không còn. Năm 2004, ông D3 chuyển nhượng 10m chiều ngang đường bê tông dài hết đất cho bà Bùi Thị H4, sau đó bà H4 chuyển nhượng lại đất cho ông Thái Doãn S1, bà Trần Thị Bích N1 (phần đất này ông S1 bà N1 đã được cấp giấy và không liên quan đến phần đất tranh chấp của các bên). Năm 2006, ông D3 chuyển nhượng 10m chiều ngang còn lại cho vợ chồng bà Lê Thị N2, ông Lương Hữu H3 (phần bán cho bà N2 giáp với đất bà H4). Năm 2013, bà N2 chuyển nhượng lại cho ông T, bà L. Phần diện tích đất còn lại 11m chiều ngang, dài hết đất thì bà H1 thoả thuận đổi đất cho bà L, hai bên có viết giấy đổi đất canh tác ngày 07/11/2004. Đến năm 2015, bà L và bà H1 trả lại đất đổi cho nhau và tiếp tục sử dụng cho đến nay.

[3] Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Học T (lúc còn sống) và bà Lê Thị L về yêu cầu ông D, bà N tiếp tục hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với diện tích 350m<sup>2</sup> thuộc 01 phần thửa 270, 01 phần thửa 279 theo giấy sang nhượng ngày 10/11/1999; yêu cầu bà N2 - ông H3 có trách nhiệm cùng với ông D, bà N tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 31/01/2013 được ký kết giữa bà N2 ông H3 với bà L:

[4] Xét, mặc dù bị đơn ông D (khi còn sống), bà N cho rằng không chuyển nhượng đất cho ông T bà L nhưng căn cứ vào Giấy sang nhượng lập ngày 10/11/1999 giữa ông D với ông T; Kết luận giám định chữ ký, chữ viết của ông D dưới mục

“Người sang nhượng” trên Giấy sang nhượng đề ngày 10/11/1999 của V1 -Bộ C2; việc ông T đã thanh toán toàn bộ tiền chuyển nhượng cho ông D, ông T -bà L đã nhận đất, xây nhà, sử dụng đất từ khi nhận chuyển nhượng đến nay; việc ông T-bà L bị thất lạc sau đó tìm lại được Giấy sang nhượng trên cũng như việc cấp GCNQSDĐ của ông D và quá trình sử dụng đất thực tế của các bên thì có căn cứ khẳng định vào ngày 10/11/1999 ông D đã đồng ý chuyển nhượng diện tích 350m<sup>2</sup> đất, do thời điểm sang nhượng các bên không tiến hành đo đạc bàn giao ranh giới cụ thể mà chỉ ước chừng, theo đo đạc thực tế hiện nay thì phần đất này có diện tích 211,3m<sup>2</sup> thuộc thửa 270B, 148,1m<sup>2</sup> thuộc thửa 279B, tổng cộng 359,4m<sup>2</sup> (theo trích lục và đo chỉnh lý thửa đất bản đồ địa chính số 2437/2022 ngày 26/4/2022, sơ đồ bổ sung theo bản vẽ số 2437/2022 ngày 24/8/2022). Việc bị đơn cho rằng bị đơn không chuyển nhượng đất cho ông T - bà L nhưng lại ký tên xác nhận vào Giấy sang nhượng và không có ý kiến gì trong suốt quá trình ông T-bà L sử dụng đất là mâu thuẫn. Mặc dù hồ sơ vụ án thể hiện có giấy sang nhượng từ ông D cho bà N2 -ông H3 với nội dung ông D chuyển nhượng cho bà N2 - ông H3 diện tích 365m<sup>2</sup> nhưng cả ông D -bà N, bà N2 - ông H3 đều không thừa nhận có việc ông D -bà N chuyển nhượng cho bà N2 -ông H3 diện tích đất này. Song, chính bà N2- ông H3 cũng xác nhận phần đất mà ông bà nhận chuyển nhượng từ ông D3 thì năm 2013 ông bà chuyển nhượng lại cho ông T-bà L. Đồng thời, xét bà H1 xác nhận trong số 1000m<sup>2</sup> đất mà bà nhận chuyển nhượng của ông D - bà N thì vào năm 2003 bà chuyển nhượng lại cho ông Lê Bá D3 20m chiều ngang x dài 34m (hơn 700m<sup>2</sup>). Trong số 20m ngang này, ông D3 lần lượt chuyển nhượng lại cho bà H4 10m ngang vào năm 2004 và chuyển nhượng 10m ngang cho bà N2-ông H3 vào năm 2006 (năm 2013 bà N2-ông H3 tiếp tục chuyển nhượng lại phần đất này cho ông T-bà L). Đồng thời, tại Tòa án cấp sơ thẩm bà H1 cũng khẳng định sau khi nhận chuyển nhượng đất của ông D - bà N bà cũng muốn làm sổ phần đất còn lại (tức phần đất đang tranh chấp) nhưng lúc đó do ông T – bà L đang sử dụng nên bà không làm sổ được và chính bà H1 cũng thừa nhận khi vợ chồng bà nhận chuyển nhượng đất từ ông D -bà N thì ông T-bà L đã sử dụng, đến nay vẫn sử dụng 02 diện tích đất trên. Như vậy, có căn cứ khẳng định phần đất đang tranh chấp chính là phần đất mà ông T- bà L đã nhận chuyển nhượng từ ông D từ ngày 10/11/1999, đến năm 2001 ông D bà N tiếp tục chuyển nhượng cho ông T9 (chồng bà H1) 1000m<sup>2</sup> trong đó bao gồm cả phần đất ông D đã chuyển nhượng cho ông T vào ngày 10/11/1999. Tòa án cấp sơ thẩm áp dụng hướng dẫn của Tòa án nhân dân tối cao tại Nghị quyết số 01/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao hướng dẫn áp dụng pháp luật trong việc giải quyết các vụ án dân sự để chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc: công nhận hiệu lực “*Giấy sang nhượng đất ngày 10/11/1999*” được ký kết giữa ông D và ông T đối với diện tích đất công nhận hiệu lực hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thể hiện tại “*Giấy sang nhượng đất ngày 31/01/2013*” giữa ông H3 - bà N2 với ông T – bà L đối với diện tích đất 187,5m<sup>2</sup> thuộc thửa 270A, 132,6m<sup>2</sup> thuộc thửa 279A, tổng cộng 320,1m<sup>2</sup> theo trích lục và đo chỉnh lý thửa đất bản đồ địa chính số 2437/2022 ngày 26/4/2022. theo sơ đồ bổ sung bản vẽ số 2437/2022 ngày 24/8/2022 là có căn cứ. Do đó, cần giữ nguyên Bản án sơ thẩm về phần này.

[5] Xét yêu cầu độc lập và yêu cầu kháng cáo của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà H1:

[6] Đối với hợp đồng chuyển đổi quyền sử dụng đất thể hiện tại Giấy nhượng đổi đất canh tác lập ngày 07/11/2004 giữa ông T9 (chồng bà H1) và ông T (BL 808): hợp đồng này có nội dung bà L đổi cho bà H1 - ông T9 sử dụng diện tích 390m<sup>2</sup> (ngang 10m x dài 39m) đất trồng cây lâu năm thuộc thửa 242, tờ 41 có diện tích 2161m<sup>2</sup> mà ông T - bà L được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào ngày 30/6/2006; bà H1 - ông T9 đổi cho ông T - bà L sử dụng 300m<sup>2</sup> (ngang 10m x dài 30m) đất ruộng tiếp giáp trước nhà ông T, phần đất này khi đổi được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Xét, việc các bên đổi đất cho nhau khi chưa bên nào được cấp GCNQSDĐ và chỉ được lập bằng giấy viết tay mà không công chứng, chứng thực hợp đồng là vi phạm pháp luật cả về hình thức và nội dung của hợp đồng theo quy định tại các điều các điều 131, 133, 136, 699, 700, 701, 702, 703, 704 Bộ luật dân sự năm 1995; các điều 106, 126 Luật đất đai năm 2003; Điều 147 Nghị định 181 ngày 29/10/2004 hướng dẫn về trình tự thủ tục chuyển đổi quyền sử dụng đất. Bên cạnh đó, cả bà L và bà H1 đều thừa nhận vào năm 2015 hai gia đình đã lấy lại đất, không thực hiện việc đổi đất cho nhau nữa, bà H1 yêu cầu Tòa tuyên bố giấy nhượng đổi đất canh tác ngày 07/11/2004 giữa ông T9 - bà H1 và ông T - bà L vô hiệu thì nguyên đơn bà L cũng đồng ý. Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận 01 phần yêu cầu khởi kiện của bà H1, tuyên bố hợp đồng chuyển đổi đất vô hiệu là phù hợp pháp luật.

[7] Đối với yêu cầu buộc ông T – bà L phải có trách nhiệm trả lại cho bà H1 diện tích đất 211,3m<sup>2</sup> thuộc thửa 270B (thửa tạm thời), diện tích 148,1m<sup>2</sup> thuộc thửa 279B (thửa tạm thời) tọa lạc tại xã P (cũ), nay là xã P và yêu cầu buộc ông D - bà N phải tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng hai diện tích đất này cho bà H1: như đã phân tích ở trên thấy rằng phần đất này đã ông T- bà L đã nhận chuyển nhượng từ ông D từ ngày 10/11/1999 sau đó ông D – bà N lại chuyển nhượng cho ông T9 (chồng bà H1) vào năm 2001 khi không được sự đồng ý của ông T- bà L. Do đó, các yêu cầu khởi kiện của bà H1 về phần này không có cơ sở để chấp nhận. Về việc này Tòa án cấp sơ thẩm đã ban hành công văn số 435/2018/CV-TA ngày 05/11/2018 nhận thấy có dấu hiệu tội lừa đảo chiếm đoạt tài sản và đề nghị Cơ quan cảnh sát điều tra xem xét theo quy định pháp luật hình sự. Tại thông báo số 313/TB-CSĐT ngày 21/01/2019 Cơ quan cảnh sát điều tra cho rằng đến thời điểm hiện nay cũng đã hết thời hiệu truy cứu trách nhiệm hình sự. Tòa án cấp sơ thẩm xác định bà H1 có quyền khởi kiện bồi thường thiệt hại tài sản và tách ra giải quyết riêng thành vụ án khác đối với ông D, bà N tại thửa đất số 270B diện tích 211,3m<sup>2</sup>, thửa đất số 279B diện tích 148,1m<sup>2</sup>, tổng diện tích 359,4m<sup>2</sup>, tọa lạc: ấp P, xã P, tỉnh Đồng Nai là phù hợp.

[8] Tại Tòa án cấp sơ thẩm, với tư cách là người đại diện theo ủy quyền của các anh chị Lê Văn T5, Lê Thị T6, Lê Minh T7, Lê Thị Thanh T8 bà H1 rút yêu cầu độc lập của những người này đối với yêu cầu tuyên bố giấy nhượng đổi đất canh tác ngày 07/11/2004 giữa ông T9- bà H1 và ông T - bà L vô hiệu; buộc ông T - bà L phải trả lại cho bà H1 và các anh chị T5, T6, T7, T8 diện tích đất 374m<sup>2</sup> theo thông báo thụ lý vụ án số 65/2021/TB-TLBS ngày 09/3/2021. Xét, việc rút yêu cầu của bà H1 là tự nguyện, phù hợp với quy định của pháp luật nên Tòa án cấp sơ thẩm quyết định đình chỉ giải quyết đối với yêu cầu khởi kiện của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan trên theo quy định tại Điều 217 Bộ luật tố tụng dân sự và trả lại tiền tạm ứng án phí dân sự cho những người này là đúng. Do đó, cần giữ nguyên Bản án sơ thẩm về phần này.

[9] Đối với nội dung nhận định của Tòa án cấp sơ thẩm: “*Tại các biên bản xác minh ngày 13/12/2023, biên bản xác minh ngày 21/3/2024 của những người kế thừa quyền nghĩa vụ tố tụng của ông Phan Doãn D gồm có: bà Nguyễn Thị N, ông Phan Doãn D1, bà Phan Thị T3, ông Phan Doãn D2, bà Phan Thị S, ông Phan Doãn C, bà Phan Thị T4 và ông Phan Doãn C1 thì tại thời điểm chuyển nhượng mặc dù ông C1 là thành viên chung nơi thường trú với ông D nhưng các giao dịch dân sự đều do 01 mình ông D - đại diện hộ gia đình thực hiện, giao dịch dân sự đã hoàn tất. Năm 2006 mặc dù ông D được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là cấp cho hộ ông Phan Doãn D đối với 02 thửa đất trên tại xã P (nay là xã P) nhưng hộ ông D lại đăng ký thường trú sinh sống tại thửa đất chỗ khác xã G (nay là xã Đ). Tuy nhiên các con của ông D đều đã có gia đình riêng, ở riêng, làm kinh tế riêng. Tại thời điểm chuyển nhượng đất cho ông T năm 1999 và chuyển nhượng đất cho bà H1 năm 2001 thì tiền nhận chuyển nhượng ông D, bà N là người sử dụng định đoạt. Các con của ông D không được quyền định đoạt hay sử dụng gì đối với tài sản này. Bên cạnh đó sau khi ông D chết thì các đồng thừa kế trên đều không đồng ý nhận kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của bị đơn. Riêng bà N, ông C1 thì không ghi được ý kiến trình bày về việc kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng. Ông D1, bà T3, ông D2, bà S, ông C, bà T4, ông C1 đều không biết rõ về nguồn gốc 02 thửa đất, không biết việc chuyển nhượng, chuyển đổi đất giữa các bên. Vì vậy, bà N là bị đơn và cũng là người chịu trách nhiệm pháp lý trong vụ án này.*”. Xét thấy, nội dung nhận định này của Bản án sơ thẩm là phù hợp với các tài liệu, chứng cứ khách quan đã thu thập được nên cũng cần giữ nguyên.

[10] Từ những phân tích trên thấy rằng, kháng cáo của bà H1 là không có cơ sở để được chấp nhận. Bản án sơ thẩm được giữ nguyên.

[11] Về quyết định của Tòa án cấp sơ thẩm về nghĩa vụ chịu chi phí tố tụng và án phí sơ thẩm là phù hợp nên cần giữ nguyên.

[12] Án phí dân sự phúc thẩm: Do kháng cáo không được chấp nhận nên bà H1 phải chịu nhưng do bà là người cao tuổi và có yêu cầu được miễn nên thuộc trường hợp được miễn án phí.

[13] Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Đồng Nai là có căn cứ nên được chấp nhận.

Vì các lẽ trên,

## **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Không chấp nhận kháng cáo của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Lương Thị H1; Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 33/2025/DS-ST ngày 19 tháng 9 năm 2026 của Tòa án nhân dân khu vực 7 - Đồng Nai.

Căn cứ vào: Khoản 3, Điều 26; Điều 35; điểm c, khoản 1, Điều 39; các Điều 147, 157, 161, 165, 185, 227, 228, 271, 272 và 273 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; Khoản 2, Điều 1 Luật sửa đổi một số điều của Bộ luật tố tụng dân sự số 85/2025/QH15 ngày 25/6/2025; Nghị quyết số 81/2025/TBTVQH15 ngày 27/6/2025 thành lập Tòa án nhân dân cấp tỉnh, Tòa án nhân dân khu vực; quy định phạm vi thẩm quyền theo lãnh thổ; Nghị quyết số 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của

Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao hướng dẫn áp dụng pháp luật trong việc giải quyết các vụ án dân sự; các điều 131, 133, 136, 699, 700, 701, 702, 703, 704; 705, 706, 707, 708, 709, 710, 711, 712, 713 Bộ luật dân sự năm 1995. Các Điều 697, 698, 699, 700, 701, 702 Bộ luật dân sự năm 2005; Các Điều 115; Điều 149; các Điều 163, 164, 189, 190, 429 Bộ luật Dân sự năm 2015; các điều 3, 4, 20, 73, 75, 79 Luật đất đai năm 1993; Điều 126 Luật đất đai 2003; Điều 147 Nghị định 181 của Chính Phủ; Điều 166, Điều 168, Điều 170 Luật đất đai 2013; Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014. Điều 45, 47 Luật đất đai năm 2024; điểm đ, khoản 1, Điều 12; Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/NQ-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 bà Lê Thị L về việc tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Công nhận hiệu lực hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là “*Giấy sang nhượng đất ngày 10/11/1999*” được ký kết giữa ông Phan Doãn D và ông Nguyễn Học T theo trích lục và đo chỉnh lý thửa đất bản đồ địa chính số 2437/2022 ngày 26/4/2022, sơ đồ bổ sung theo bản vẽ số 2437/2022 ngày 24/8/2022 thể hiện thửa số 270B, diện tích 211,3m<sup>2</sup>, thửa đất số 279B, diện tích 148,1m<sup>2</sup>, tổng diện tích 359,4m<sup>2</sup>, vị trí tọa lạc: ấp P, xã P, tỉnh Đồng Nai.

Công nhận hiệu lực hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là “*Giấy sang nhượng đất ngày 31/01/2013*” xác nhận có nội dung chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Lường Hữu H3, bà Lê Thị N2 với ông Nguyễn Học T, bà Lê Thị L theo sơ đồ bổ sung theo bản vẽ số 2437/2022 ngày 24/8/2022 thể hiện thửa đất số 270A diện tích 187,5m<sup>2</sup>, thửa đất số 279A diện tích 132,6m<sup>2</sup>, tổng diện tích 320,1m<sup>2</sup>, tọa lạc: ấp P, xã P, tỉnh Đồng Nai.

Bà Lê Thị L có trách nhiệm liên hệ với Cơ quan có thẩm quyền để đăng ký quyền sử dụng đất và quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất theo quy định của pháp luật.

Khi có yêu cầu của bà Lê Thị L, Cơ quan Nhà nước có thẩm quyền về đất đai có trách nhiệm thu hồi các Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cũ (giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AE 272969 do UBND huyện Đ cấp ngày 30/6/2006 cho hộ ông Phan Doãn D, thửa đất số 270, tờ bản đồ số 41; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AE 272970 thửa 279, tờ bản đồ số 41 và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CE 17427 do Sở T cấp ngày 13/9/2016 cho hộ ông Phan Doãn D thửa đất số 279, tờ 41) và cấp lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mới cho bà Lê Thị L theo phần quyết định của bản án này.

Các bên đương sự có nghĩa vụ chấp hành các quyết định, quy định của Nhà nước về quản lý đất đai.

Chấp nhận 01 phần yêu cầu khởi kiện của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Lường Thị H1 về việc tranh chấp hợp đồng chuyển đổi quyền sử dụng đất.

Chấp nhận tuyên bố giấy nhượng đổi đất canh tác ngày 07/11/2004 giữa ông Lê Minh T9, bà Lường Thị H1 và ông Nguyễn Học T, bà Lê Thị L vô hiệu.

Không chấp nhận yêu cầu buộc ông Nguyễn Học T, bà Lê Thị L phải trả lại

cho bà Lường Thị H1 thửa đất số 270B, diện tích 211,3m<sup>2</sup>, thửa đất số 279B, diện tích 148,1m<sup>2</sup>, tổng diện tích 359,4m<sup>2</sup>, vị trí tọa lạc: ấp P, xã P, tỉnh Đồng Nai.

Không chấp nhận yêu cầu buộc bà Nguyễn Thị N, ông Phan Doãn D tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với thửa tạm thời 270B có diện tích 211,3m<sup>2</sup>, thửa tạm thời 279B có diện tích 148,1m<sup>2</sup>, vị trí tọa lạc: ấp P, xã P, tỉnh Đồng Nai.

Bà H1 có quyền khởi kiện riêng vụ án khác về bồi thường thiệt hại tài sản đối với bà N tại thửa đất số 270B diện tích 211,3m<sup>2</sup>, thửa đất số 279B diện tích 148,1m<sup>2</sup>, tổng diện tích 359,4m<sup>2</sup>, tọa lạc: ấp P, xã P, tỉnh Đồng Nai.

Đình chỉ giải quyết đối với yêu cầu khởi kiện của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Lê Văn T5, bà Lê Thị T6, ông Lê Minh T7, bà Lê Thị Thanh T8 về việc tuyên bố giấy nhượng đổi đất canh tác ngày 07/11/2004 giữa ông T9, bà H1 và ông T, bà L vô hiệu, buộc ông T bà L trả lại cho bà H1, anh T5, chị T6, anh T7, chị T8 diện tích đất 374m<sup>2</sup>.

Chi phí tố tụng: Bà Nguyễn Thị N phải trả cho bà Lê Thị L chi phí tố tụng đo đạc, xem xét thẩm định tại chỗ, thẩm định giá tài sản là 44.714.000đồng (Bốn mươi bốn triệu bảy trăm mười bốn nghìn đồng). Bị đơn bà N phải chịu chi phí giám định là 5.050.000 đồng (Năm triệu không trăm năm mươi nghìn đồng), bà N đã nộp đủ chi phí giám định.

Bà Lường Thị H1 phải chịu chi phí tố tụng là 743.000đồng (Bảy trăm bốn mươi ba nghìn đồng). Bà H1 đã nộp đủ chi phí tố tụng.

Án phí dân sự sơ thẩm: Nguyên đơn bà Lê Thị L là người cao tuổi và có đơn xin miễn án phí nên được miễn tiền tạm ứng án phí, án phí dân sự sơ thẩm; Bị đơn bà Nguyễn Thị N là người cao tuổi nhưng không có đơn xin miễn án phí nên bà N phải chịu 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng); bà Lường Thị H1 là người cao tuổi, có đơn xin miễn án phí nên được miễn án phí; Trả lại cho ông Lê Văn T5, bà Lê Thị T6, ông Lê Minh T7 và bà Lê Thị Thanh T8 số tiền tạm ứng án phí 300.000đồng (Ba trăm nghìn đồng) mà các ông bà đã nộp tại Biên lai thu tạm ứng án phí số 0005760 ngày 09/3/2021 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Định Quán (nay là Phòng thi hành án dân sự khu vực 7 – Đồng Nai); Bà Lê Thị N2, ông Lường Hữu H3 phải chịu 300.000đồng (Ba trăm nghìn đồng).

Án phí dân sự phúc thẩm: bà H1 miễn án phí.

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, người phải thi hành án có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7, 7a và Điều 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.

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

**Nơi nhận:**

- VKSND thành phố Đồng Nai;
- TAND khu vực 7 - Đồng Nai;
- Phòng THADS khu vực 7 – Đồng Nai;
- Những người tham gia tố tụng;
- Lưu: hồ sơ vụ án, TDS, HCTP.

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

**Đinh Thị Quý Chi**