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

Bản án số: 1093/2025/DS-PT
Ngày: 05-9-2025
V/v Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất

NHÂN DANHNƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Cao Minh Vỹ

Các Thẩm phán: Ông Trịnh Hoàng Anh

Bà Bùi Thị Thương

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Hà Vy – Thư ký Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa: Bà Bùi Thị Doan - Kiểm sát viên.

Ngày 05 tháng 9 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh (cơ sở 1), xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 32/2025/TLPT-DS ngày 12 tháng 02 năm 2025 về việc*"Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất"*.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 92A/2024/DS-ST ngày 15 tháng 8 năm 2024 của Toà án nhân dân thành phố V , tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu (nay là Tòa án nhân dân khu vực X– Thành phố Hồ Chí Minh) bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 96/2025/QĐ-PT ngày 15 tháng 4 năm 2025, Quyết định hoãn phiên tòa số 108/2025/QĐ-PT ngày 09 tháng 5 năm 2025, Quyết định tạm ngừng phiên tòa số 52/2025/QĐ-TA ngày 12 tháng 6 năm 2025, Thông báo về thời gian, địa điểm mở lại phiên tòa số 10783/2025/TB-TA ngày 14 tháng 7 năm 2025, Quyết định tạm ngừng phiên tòa số 15591/2025/QĐ-PT ngày 07 tháng 8 năm 2025, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn*: Bà Lê Thị O, sinh năm 1979 và ông Nguyễn Anh T, sinh năm 1974.

Địa chỉ: Số A C, Phường H, thành phố V, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (nay là phường T, Thành phố Hồ Chí Minh (vắng mặt).

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn:

Bà Nguyễn Thị Hoàng O , sinh năm 1987.

Địa chỉ: Số A Đ, Phường H, thành phố V, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (nay là phường T, Thành phố Hồ Chí Minh), theo Giấy ủy quyền ngày 11-8-2022 (có mặt).

- *Bị đơn:*

Ông Tạ Trọng Đ, sinh năm 1945.

Địa chỉ: A Khu đô thị C, Phường A, thành phố V, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (nay là phường R, Thành phố Hồ Chí Minh) (đã chết ngày 22-5-2023).

Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bị đơn ông Tạ Trọng Đ:

1. Ông Tạ Trọng H, sinh năm 1978.

Địa chỉ: A Trung tâm đô thị C, Phường A, thành phố V, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (nay là phường R, Thành phố Hồ Chí Minh) (vắng mặt).

2. Ông Tạ Trọng H1, sinh năm 1982.

3. Bà Tạ Thị H2, sinh năm 1974.

Cùng địa chỉ: Số B đường C, phường T, thành phố V, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (nay là phường V, Thành phố Hồ Chí Minh) (vắng mặt).

4. Bà Tạ Thị H3, sinh năm 1971.

Địa chỉ: Số E Đường C, Phường A, thành phố V, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (nay là phường R, Thành phố Hồ Chí Minh) (vắng mặt).

Người đại diện theo ủy quyền của ông Tạ Trọng H, ông Tạ Trọng H1, bà Tạ Thị H2 và bà Tạ Thị H3:

Ông Hoàng Sỹ T1, sinh năm 1979.

Địa chỉ: A N, Phường G, thành phố V, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (nay là phường T, Thành phố Hồ Chí Minh) (có mặt).

5. Bà Bùi Thu H4, sinh năm 1953.

Địa chỉ: Số A Trung tâm đô thị C, Phường A, thành phố V, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (nay là phường R, Thành phố Hồ Chí Minh) (vắng mặt, có đơn đề nghị xét xử vắng mặt).

Người đại diện theo ủy quyền của bà Bùi Thu H4:

Bà Vũ Thị H5, sinh năm 1988.

Địa chỉ: A Đ, Phường A, thành phố V, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (nay là phường P, Thành phố Hồ Chí Minh), theo Giấy ủy quyền ngày 13-8-2025 (có mặt).

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

1. Ông Tạ Trọng H, sinh năm 1978.

Địa chỉ: A Trung tâm đô thị C, Phường A, thành phố V, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (nay là phường R, Thành phố Hồ Chí Minh) (vắng mặt).

2. Ông Tạ Trọng H1, sinh năm 1982.

3. Bà Tạ Thị H2, sinh năm 1974.

Cùng địa chỉ: Số B đường C, phường T, thành phố V, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (nay là phường V, Thành phố Hồ Chí Minh) (vắng mặt).

4. Bà Tạ Thị H3, sinh năm 1971.

Địa chỉ: Số E Đường C, Phường A, thành phố V, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (nay là phường R, Thành phố Hồ Chí Minh) (vắng mặt).

Người đại diện theo ủy quyền của ông Tạ Trọng H, ông Tạ Trọng H1, bà Tạ Thị H2 và bà Tạ Thị H3:

Ông Hoàng Sỹ T1, sinh năm 1979.

Địa chỉ: A N, Phường G, thành phố V, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (nay là phường T, Thành phố Hồ Chí Minh) (có mặt).

Hoặc ông Nguyễn Quang T2, sinh năm 1974.

Địa chỉ: Số B Đường C, phường N, thành phố V, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (nay là phường T, Thành phố Hồ Chí Minh) (vắng mặt).

5. Bà Bùi Thu H4, sinh năm 1953.

Địa chỉ: Số A Trung tâm đô thị C, Phường A, thành phố V, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (nay là phường R, Thành phố Hồ Chí Minh) (vắng mặt, có đơn đề nghị xét xử vắng mặt).

Người đại diện theo ủy quyền của bà Bùi Thu H4:

Bà Vũ Thị H5, sinh năm 1988.

Địa chỉ: A Đ, Phường A, thành phố V, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (nay là phường P, Thành phố Hồ Chí Minh), theo Giấy ủy quyền ngày 13-8-2025 (có mặt).

- *Người làm chứng:*

1. Ông Nguyễn Duy Q, sinh năm 1961.

Địa chỉ: Số F đường T, Phường C, thành phố V, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (nay là phường V, Thành phố Hồ Chí Minh) (vắng mặt).

2. Bà Trịnh Thị T3, sinh năm 1976.

Địa chỉ: Ấp B, xã H, thành phố B, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (nay là phường T, Thành phố Hồ Chí Minh) (vắng mặt).

- *Người kháng cáo*: Ông Hoàng Sỹ T1 – Người đại diện theo ủy quyền của ông Tạ Trọng H, ông Tạ Trọng H1, bà Tạ Thị H2 và bà Tạ Thị H3.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Nguyên đơn và người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày:

Năm 2016, ông T, bà O nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất diện tích 960m^2 thuộc thửa 61 (mới 114 + 131) tờ bản đồ số 61, xã H, thành phố B của

ông Tạ Trọng Đ và bà Nguyễn Thị X. Việc mua bán có lập Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 09-6-2016 viết tay (sau đây gọi tắt là Hợp đồng ngày 09-6-2016), vì khi đó đất chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Đ, bà X. Hợp đồng ký tại nhà ông Đ, có mặt ông Đ, bà X. Giá chuyển nhượng là 1.500.000.000 đồng, ông T, bà O đã giao cho ông Đối số tiền là 1.120.000.000 đồng bằng tiền mặt, tại nhà ông Đ, có cả bà X. Hợp đồng ngày 09-6-2016 do ông Nguyễn Duy Q môi giới lập, có nội dung: *"Hôm nay ngày 09 tháng 6 năm 2016 tại xã H, thành phố B ... Bên bán (gọi tắt là bên A) 1. Họ tên: Tạ Trọng Đối CMND số: 273641370 do Công an tỉnh B cấp ngày 10-7-2014. Trú tại: Ấp B, xã H, thành phố B"* là do ông Q soạn hợp đồng đánh máy trước nên ghi địa điểm và địa chỉ của ông Đ theo địa chỉ thửa đất chuyển nhượng, nhưng thực tế Hợp đồng trên được ký tại nhà ông Đ, bà X địa chỉ số A Trung tâm đô thị C, Phường A, thành phố V, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

Tại nhà ông Đ, bà X, trước khi kí hợp đồng chuyển nhượng, ông Đ có nói với bà X việc ông Đ chuyển nhượng đất để lấy tiền chữa bệnh cho bà X, bà X gật đầu "ừ". Do khi đó bà X bị di chứng của bệnh tai biến tay run nên ông Đ nói ông Đ ký, sau này ông T, bà O làm sổ đỏ xong thì cả ông Đ, bà X sẽ cùng ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất công chứng sang tên cho ông T, bà O . Vì vậy, ông T, bà O đồng ý và đây là lí do mà ông T, bà O giữ lại số tiền 380.000.000 đồng để sau khi ký sang tên cho ông T, bà O thì sẽ giao nốt số tiền còn lại này cho ông Đ, bà X.

Tại Điều 6 của Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 09-6-2016, hai bên thỏa thuận ông T, bà O là người làm thủ tục và chịu toàn bộ chi phí xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Do đó, sau khi nhận chuyển nhượng đất ông T, bà O đã nhiều lần đi liên hệ để làm thủ tục và nộp hồ sơ xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích nhận chuyển nhượng nêu trên nhưng khi đó không làm được. Đến năm 2020, ông T, bà O mới nộp được hồ sơ xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích 960m^2. Sau đó, Ủy ban nhân dân thành phố B cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS 836265 ngày 15-10-2020 cho ông Đối với diện tích là 600m^2, còn diện tích 360m^2 không được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Việc ông T, bà O làm thủ tục xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, ông Đ, bà X và các con bà X không ai không tranh chấp, phản đối gì.

Từ khi ký hợp đồng chuyển nhượng, nhận tiền chuyển nhượng của ông T, bà O , đến khi đất được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, ông Đ đều đồng ý ký sang tên cho ông T, bà O , nhưng do bà X chết nên phải có các con của bà X cùng ký, nhưng các con bà X gây khó khăn không đồng ý ký sang tên cho ông T, bà O .

Đối với số tiền 380.000.000 đồng ông T, bà O còn thiếu, do ông Đ cần tiền nên ông Đ có nhận của ông T, bà O số tiền là 169.000.000 đồng, cụ thể: Ngày 20-4-2020 ông T, bà O trả thêm cho ông Đối số tiền 100.000.000 đồng có giấy xác nhận ông Đ ký; ngày 10-11-2020 ông T, bà O trả thêm cho ông Đối số tiền 30.000.000 đồng; ngày 19-11-2020 ông T, bà O trả thêm cho ông Đối số

tiền 20.000.000 đồng; ngày 05-4-2022 ông T, bà O trả thêm cho ông Đối số tiền 4.000.000 đồng; ngày 05-5-2022 ông T, bà O trả thêm cho ông Đối số tiền 5.000.000 đồng; ngày 14-9-2022 ông T, bà O trả thêm cho ông Đối số tiền 5.000.000 đồng và ngày 26-5-2022 ông T, bà O trả thêm cho ông Đối số tiền là 5.000.000 đồng. Tất cả các khoản trả thêm từ ngày 10-11-2020 đến ngày 26-5-2022 ông Đ nhận bằng hình thức chuyển khoản.

Ông T, bà O đồng ý với kết quả đo vẽ theo Sơ đồ vị trí ngày 13-3-2024 do Trung tâm Kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường tỉnh B lập và đồng ý kết quả định giá ngày 22-02-2023.

Nay ông T, bà O yêu cầu Tòa án công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 09-6-2016 giữa ông Tạ Trọng Đ, bà Nguyễn Thị X với ông T, bà O ; công nhận diện tích 600,7m^2 thuộc thửa 114, tờ bản đồ số 61, xã H, thành phố B đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CS 836265 ngày 15-10-2020 đứng tên ông Tạ Trọng Đ là của ông T, bà O ; buộc các con ông Đ và bà X gồm ông H, bà H3, bà H2, ông H1 và bà Bùi Thu H4 (vợ sau của ông Đ) ký sang tên diện tích 600,7m^2 đất nêu trên cho ông T, bà O . Tại phiên tòa sơ thẩm, nguyên đơn thay đổi một phần yêu cầu khởi kiện, không yêu cầu công nhận diện tích 360m^2 còn thiếu theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 09-6-2016, được thể hiện tại Sơ đồ vị trí ngày 13-3-2024 gồm diện tích 92,2m^2 thửa 131 (cũ 61) và diện tích 79,5m^2 thửa 17. Số tiền chuyển nhượng ông T, bà O còn thiếu là 380.000.000 đồng nhưng trừ số tiền 169.000.000 đồng ông Đ đã nhận thêm, số tiền còn lại ông T, bà O chưa thanh toán là 211.000.000 đồng, ông T, bà O đồng ý thanh toán số tiền 211.000.000 đồng này cho ông Đ, bà X theo quy định pháp luật.

Bị đơn ông Tạ Trọng Đ và người đại diện theo ủy quyền trình bày:

Ông Đ có chuyển nhượng diện tích 960m^2 đất tại xã H, thành phố B cho ông T, bà O , để lấy tiền chữa bệnh cho vợ là bà X vì bà X bị tai biến. Ông Đ bán với giá 1.500.000.000 đồng, đã nhận tiền mặt của ông T, bà O số tiền là 1.120.000.000 đồng, còn lại 380.000.000 đồng. Hai bên có ký hợp đồng chuyển nhượng ngày 09-6-2016 viết tay, ông Đ ký, bà X không ký nhưng bà X có biết và có mặt khi chuyển nhượng, bà X đồng ý. Việc bán diện tích đất 960m^2 nêu trên ông Đ có nói cho ba người con là anh H, chị H4, chị H3 biết.

Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 09-6-2016 và Giấy xác nhận ngày 09-6-2016 ông Đ thừa nhận và khẳng định chữ ký "Đối" họ tên "Tạ Trọng Đ" và nội dung "Đã nhận đủ của anh T 1.120.0000 một tỷ một trăm hai mươi triệu còn lại 380000 ba trăm tám mươi triệu" cùng chữ ký nháy "Đối" là của ông Đ ký và viết. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 09-6-2016 được ký tại nhà ông Đ tại số A Trung tâm đô thị C, Phường A, thành phố V, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

Sau khi bà X chết, ông Đ có nói với các con là cho các con diện tích 960m^2 đất nêu trên nhưng chỉ nói miệng không lập giấy tờ tặng cho thì ý ông Đ là phần đất này ông Đ sẽ cho các con số tiền còn lại mà bên mua chưa thanh toán hết,

còn số tiền ông Đ, bà X đã nhận là 1.120.000.000 đồng không cho các con, vì đất là của ông Đ, bà X bán khi bà X còn sống, tiền đã nhận dùng chữa bệnh cho bà X, chi tiêu…

Ông Đ đồng ý tiếp tục thực hiện Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 09-6-2016, đồng ý ký sang tên cho ông T, bà O diện tích đất 600,7m^2 đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên ông Đ. Đối với số tiền thanh toán còn thiếu là 380.000.000 đồng ông Đ yêu cầu Tòa án giải quyết theo quy định pháp luật, phần của ông Đ thì ông Đ yêu cầu gộp chung với phần bà X, sau đó ông Đ và các con bà X, ông Đ tự thỏa thuận phân chia với nhau không yêu cầu Tòa án phân chia trong vụ án này.

Đối với số tiền 380.000.000 đồng ông T, bà O còn thiếu, do ông Đ cần tiền nên ông Đ có nhận của anh T, chị O số tiền là 169.000.000 đồng, cụ thể: Ngày 20-4-2020 ông T, bà O trả thêm cho ông Đối số tiền 100.000.000 đồng có giấy xác nhận ông Đ ký; ngày 10-11-2020 ông T, bà O trả thêm cho ông Đối số tiền 30.000.000 đồng; ngày 19-11-2020 ông T, bà O trả thêm cho ông Đối số tiền 20.000.000 đồng; ngày 05-4-2022 ông T, bà O trả thêm cho ông Đối số tiền 4.000.000 đồng; ngày 05-5-2022 ông T, bà O trả thêm cho ông Đối số tiền 5.000.000 đồng; ngày 14-9-2022 ông T, bà O trả thêm cho ông Đối số tiền 5.000.000 đồng và ngày 26-5-2022 ông T, bà O trả thêm cho ông Đối số tiền là 5.000.000 đồng. Tất cả các khoản trả thêm từ ngày 10-11-2020 đến ngày 26-5-2022 ông Đ nhận bằng hình thức chuyển khoản.

Trong thời gian từ năm 2016 đến năm 2017 (bà X chưa chết) thì bà Tạ Thị H3 không ở cùng với cha mẹ, bà H3 sinh sống gần nhà cha mẹ nên chạy qua chạy lại chăm nom cha mẹ nhưng không thường xuyên.

Ông Đ đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, đồng ý ký sang tên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS 836265 ngày 15-10-2020 đối với thửa 114, tờ bản đồ 61, xã H, thành phố B, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu cho ông T, bà O .

Những người thừa kế của bà Nguyễn Thị X gồm: Ông Tạ Trọng H, ông Tạ Trọng H1, bà Tạ Thị H2 và bà Tạ Thị H3 và người đại diện theo ủy quyền trình bày:

Các con ông Đ, bà X không đồng ý yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông T, bà O , vì diện tích đất nêu trên là tài sản chung của ông Đ, bà X nên việc một mình ông Đ ký chuyển nhượng diện tích đất nêu trên cho ông T, bà O là không đúng. Mặt khác, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Đ và ông T, bà O mặc dù ghi ngày 09-6-2016 nhưng theo các con ông Đ, bà X thì hợp đồng đó ký sau khi bà X đã chết. Sau thời điểm năm 2017, ông Đ nói tặng cho 04 người con diện tích đất nêu trên. Vì vậy, Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 09-6-2016 vô hiệu. Các con ông Đ đồng ý trả lại số tiền 1.120.000.000 đồng mà ông Đ đã nhận cho ông T, bà O và yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu, xác định lỗi và bồi thường theo quy định pháp luật.

Nguyên đơn trình bày ký Hợp đồng ngày 09-6-2016 tại nhà ông Đ ở số A Trung tâm đô thị C, Phường A, thành phố V, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu. Tuy nhiên, trong Hợp đồng chuyển nhượng ngày 09-6-2016 ghi *"Hôm nay ngày 09 tháng 6 năm 2016 tại xã H, thành phố B ... Bên bán (gọi tắt là bên A) 1. Họ tên: Tạ Trọng Đối CMND số: 273641370 do Công an tỉnh B cấp ngày 10-7-2014. Trú tại: Ấp B, xã H, thành phố B"* và bị đơn khẳng định ông Đ, bà X không có nhà ở ấp B, xã H, thành phố B.

Mặt khác, năm 2015 bà X bị tai biến điều trị tại bệnh viện, đầu năm 2016 bà X về nhà điều trị. Trong thời gian từ năm 2016 đến năm 2017 (bà X chưa chết), bà Tạ Thị H3 ở cùng với cha mẹ 24/24 giờ để chăm sóc bà X, nên nếu việc chuyển nhượng đất diễn ra ngày 09-6-2016 thì bà H3 phải biết. Nhưng thực tế không có việc chuyển nhượng đất xảy ra vào ngày 09-6-2016. Việc này bà H3 và các con bà X, ông Đ không cung cấp được chứng cứ vì khi đó nhà không có camera, bà H3 không đăng ký hộ khẩu, tạm trú tại nhà ông Đ, bà X (bà H3 có nhà và đăng ký hộ khẩu thường trú, tạm trú tại số E đường C, Phường A, thành phố V, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu), khi đó chỉ có ông Đ, bà X, vợ chồng ông H ở chung, không có ai khác ở cùng. Sau khi bà X chết thì vợ chồng ông H, bà H3 không ở cùng ông Đ vì ông Đ lấy vợ mới là bà H2.

Tháng 11-2016, ông Đ và các con yêu cầu Tòa án nhân dân thành phố V giải quyết tuyên bố bà X mất năng lực hành vi dân sự và được Tòa án thụ lý giải quyết. Ngày 30-12-2016, Tòa án ra Quyết định số 14/2016/QĐST-VDS tuyên bố bà Nguyễn Thị X bị mất năng lực hành vi dân sự. Như vậy, kể cả trong trường hợp Hợp đồng chuyển nhượng lập ngày 09-6-2016 thì chỉ cách thời điểm bà X bị tuyên bố mất năng lực hành vi dân sự là 06 tháng, điều đó cho thấy bà X bị bệnh từ trước khi bị yêu cầu tuyên bố mất năng lực hành vi dân sự thì không thể có việc thời điểm tháng 06-2016 bà X vẫn tỉnh táo, minh mẫn được để nhận biết việc chuyển nhượng đất được.

Các con ông Đ, bà X đồng ý với kết quả đo vẽ theo Sơ đồ vị trí ngày 13-3-2024 do Trung tâm Kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường tỉnh B lập và đồng ý kết quả định giá ngày 22-02-2023.

Nay các con ông Đ, bà X không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Các con ông Đ, bà X yêu cầu Tòa án tuyên Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 09-6-2016 vô hiệu và giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu theo quy định pháp luật. Trường hợp yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận thì các con ông Đ, bà X yêu cầu nguyên đơn thanh toán toàn bộ số tiền còn thiếu là 380.000.000 đồng cho một mình các con bà X, ông Đ theo giá thị trường tương ứng với diện tích chưa thanh toán, ông Đ không được nhận số tiền này nữa vì ông Đ đã nhận số tiền 1.120.000.000 đồng. Đối với số tiền ông Đ đã nhận vượt quá phần diện tích đất của ông Đ thì các con ông Đ, bà X tự giải quyết với nhau, không yêu cầu Tòa án giải quyết trong vụ án này. Tại phiên tòa sơ thẩm, các con ông Đ, bà X yêu cầu Tòa án xem xét công nhận ông Đ được hưởng ½ và bà X được hưởng ½ đối với diện tích đất tranh chấp nêu trên. Từ đó công nhận một phần Hợp đồng chuyển nhượng ngày 09-6-2016 đối với ½

diện tích đất của ông Đ đã kí chuyển nhượng, nhận tiền của nguyên đơn cho nguyên đơn, đối với ½ diện tích đất của bà X thì tuyên vô hiệu trả lại cho bà X.

Người làm chứng ông Nguyễn Duy Q trình bày:

Ông Q không có mối quan hệ gì với ông Đ, bà X và ông T, bà O . Ông Q là người môi giới nhà đất. Năm 2016, ông Đ có nhu cầu chuyển nhượng đất diện tích khoảng 900m^2 tại xã H, thành phố B, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu và ông Q biết vợ chồng ông T, bà O có nhu cầu mua đất nên ông giới thiệu cho hai bên gặp thỏa thuận, dẫn đi xem đất, khi đó đất chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mà chỉ có giấy tờ khai phá. Khi thỏa thuận chuyển nhượng đất, bà X vợ ông Đ còn sống. Việc ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 09-6-2016 là ký tại nhà ông Đ, bà X ở khu đô thị C, Phường A, thành phố V. Khi đó, có ông Đ, bà X, ông T, bà O và ông Q. Hợp đồng chuyển nhượng ngày 09-6-2016 do ông Q soạn đánh máy rồi mang đến nhà ông Đ, bà X để cho hai bên ký. Nên trong Hợp đồng ngày 09-6-2016 anh Q ghi *"Hôm nay ngày 09 tháng 6 năm 2016 tại xã H, thành phố B ... Bên bán (gọi tắt là bên A) 1. Họ tên: Tạ Trọng Đối CMND số: 273641370 do Công an tỉnh B cấp ngày 10-7-2014. Trú tại: Ấp B, xã H, thành phố B"* là do ông Q ghi địa điểm và địa chỉ của ông Đ theo địa chỉ thửa đất chuyển nhượng, còn thực tế hai bên kí hợp đồng tại nhà ông Đ, bà X

Trước khi ký hợp đồng trên, ông Đ có nói với bà X việc ông Đ chuyển nhượng đất cho ông T, bà O để lấy tiền chữa bệnh cho bà X thì thấy bà X gật đầu "ừ". Do khi đó bà X khó khăn về cử động tay chân nên ông Đ nói để ông Đ ký, khi nào được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì ông Đ, bà X cùng ký sang tên cho ông T, bà O .

Ông T, bà O đã giao 1.120.000.000 đồng cho ông Đ, giao tiền mặt tại nhà ông Đ, bà X ngay sau khi các bên ký hợp đồng chuyển nhượng. Việc chuyển nhượng có chỉ ranh mốc gới đất và giao đất trên thực địa.

Người làm chứng bà Trịnh Thị T3 trình bày:

Trước đây bà T3 có thuê diện tích đất khoảng 900m^2 tại xã H, thành phố B, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu của ông Đ để vật liệu xây dựng. Khoảng năm 2016, bà T3 có nghe ông Đ nói đã chuyển nhượng diện tích 900m^2 nêu trên cho ông T, bà O , nhưng do tiền thuê ít nên vẫn để cho ông Đ thu tiền thuê đất. Đến tháng 06-2020, ông Đ dẫn ông T, bà O đến nhà bà T3 và thông báo diện tích đất nêu trên sắp làm xong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, nên ông T, bà O yêu cầu không để ông Đ thu tiền nữa mà giao lại cho vợ chồng ông T, bà O thu tiền thuê đất. Do đó, các bên có làm biên bản thỏa thuận về việc bàn giao này vào ngày 06-6-2020.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 92A/2024/DS-ST ngày 15-8-2024 của Toà án nhân dân thành phố V , tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu (nay là Tòa án nhân dân khu vực 11 – Thành phố Hồ Chí Minh) đã tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Anh T, bà Lê Thị O.

2. Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 09-6-2016 giữa ông Tạ Trọng Đ, bà Nguyễn Thị X và ông Nguyễn Anh T, và Lê Thị O đối với diện tích 600,7m^2 thuộc thửa 114, tờ bản đồ số 61 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS 836265 do Ủy ban nhân dân thành phố B, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu cấp ngày 15-10-2020 đứng tên ông Tạ Trọng Đ.

3. Buộc ông Tạ Trọng H, bà Tạ Thị H3, bà Tạ Thị H2, ông Tạ Trọng H1 là người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng cũng như người thừa kế của ông Tạ Trọng Đ, bà Nguyễn Thị X và bà Bùi Thu H4 là người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng cũng như người thừa kế của ông Tạ Trọng Đ có trách nhiệm liên hệ với các cơ quan có thẩm quyền để hoàn thiện các thủ tục sang tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Nguyễn Anh T, bà Lê Thị O theo quy định pháp luật.

4. Buộc ông Nguyễn Anh T, bà Lê Thị O có trách nhiệm thanh toán số tiền còn thiếu đối với diện tích đất chưa thanh toán theo giá thị trường là 486.000.000 đồng cho ông Tạ Trọng H, bà Tạ Thị H3, bà Tạ Thị H2, ông Tạ Trọng H1 là người thừa kế của ông Tạ Trọng Đ, bà Nguyễn Thị X và bà Bùi Thu H4 là người thừa kế của ông Tạ Trọng Đ.

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

Yêu cầu kháng cáo:

Ngày 26-8-2024, ông Hoàng Sỹ T1 – là người đại diện theo ủy quyền của ông Tạ Trọng H, ông Tạ Trọng H1, bà Tạ Thị H2 và bà Tạ Thị H3 có đơn kháng cáo, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm sửa một phần bản án sơ thẩm theo hướng xác định bà Nguyễn Thị X hoàn toàn không biết việc ông Tạ Trọng Đ ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với nguyên đơn nên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất này vô hiệu.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Sau khi Hội đồng xét xử hòa giải, các đương sự đã tự nguyện thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết toàn bộ nội dung vụ án.

- *Quan điểm của Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh về việc giải quyết vụ án:*

Về tố tụng: Đơn kháng cáo của người đại diện theo ủy quyền của ông Tạ Trọng H, ông Tạ Trọng H1, bà Tạ Thị H2 và bà Tạ Thị H3 nộp trong thời hạn luật định. Những người tiến hành tố tụng đã thực hiện đúng và đầy đủ trình tự, thủ tục tố tụng theo quy định của pháp luật. Những người tham gia tố tụng đã thực hiện đúng quyền, nghĩa vụ của mình theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về nội dung: Tại phiên tòa phúc thẩm, các đương sự đã thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết toàn bộ nội dung vụ án. Xét sự thỏa thuận của các đương sự là hoàn toàn tự nguyện, không trái pháp luật và đạo đức xã hội nên đề

nghị Hội đồng xét xử sửa bản án sơ thẩm theo hướng công nhận sự thỏa thuận của các đương sự tại phiên tòa.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1] *Về tố tụng*:

[1.1] Đơn kháng cáo của người đại diện theo ủy quyền của ông Tạ Trọng H, ông Tạ Trọng H1, bà Tạ Thị H2 và bà Tạ Thị H3 nộp trong thời hạn luật định nên được chấp nhận xem xét theo thủ tục phúc thẩm.

[1.2] Bà Nguyễn Thị X đã chết từ năm 2017, trước khi nguyên đơn khởi kiện. Nhưng Tòa án cấp sơ thẩm xác định bà X là bị đơn và những người thừa kế theo pháp luật của bà X là người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của bị đơn là không đúng quy định tại Điều 74 Bộ luật Tố tụng dân sự. Do vậy, Hội đồng xét xử xác định lại tư cách tố tụng của những người thừa kế của bà X gồm ông Tạ Trọng H, ông Tạ Trọng H1, bà Tạ Thị H2 và bà Tạ Thị H3 là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án.

[1.3] Các đương sự vắng mặt tại phiên tòa đều đã có người đại diện theo ủy quyền tham gia phiên tòa, nên Hội đồng xét xử căn cứ Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự, xử vắng mặt các đương sự này.

[2] *Xét yêu cầu kháng cáo của ông Hoàng Sỹ T1:*

Tại phiên tòa phúc thẩm, các đương sự đã thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết toàn bộ vụ án. Xét sự thỏa thuận của các đương sự là hoàn toàn tự nguyện, không trái pháp luật và đạo đức xã hội, nên Hội đồng xét xử thống nhất chấp nhận đề nghị của đại diện Viện kiểm sát, sửa bản án sơ thẩm theo hướng công nhận sự thỏa thuận của các đương sự tại phiên tòa.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào Điều 300 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Sửa bản án dân sự sơ thẩm số 92A/2024/DS-ST ngày 15 tháng 8 năm 2024 của Toà án nhân dân thành phố V , tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu (nay là Tòa án nhân dân khu vực X– Thành phố Hồ Chí Minh), công nhận sự thỏa thuận của các đương sự, như sau:

1. Các đương sự thống nhất thừa nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 09-6-2016 giữa ông Tạ Trọng Đ, bà Nguyễn Thị X và ông Nguyễn Anh T, bà Lê Thị O đối với diện tích 600,7m^2 thuộc thửa 114, tờ bản đồ số 61, xã H, thành phố B, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (nay là phường T, Thành phố Hồ Chí Minh), theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS 836265 do Ủy ban nhân dân thành phố B, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu cấp ngày 15-10-2020 đứng

tên ông Tạ Trọng Đ, là hợp đồng hợp pháp, có hiệu lực pháp luật và làm phát sinh quyền và nghĩa vụ cho các bên tham gia giao kết hợp đồng trên. Trong đó, quyền, nghĩa vụ của ông Tạ Trọng Đ và bà Nguyễn Thị X do những người thừa kế là ông Tạ Trọng H, ông Tạ Trọng H1, bà Tạ Thị H2 và bà Tạ Thị H3 tiếp tục thực hiện.

2. Ông Nguyễn Anh T, bà Lê Thị O được toàn quyền sử dụng diện tích 600,7m^2 thuộc thửa 114, tờ bản đồ số 61, xã H, thành phố B, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (nay là phường T, Thành phố Hồ Chí Minh) và được sở hữu các tài sản gắn liền trên đất. Ông T, bà O được quyền liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền để đăng ký quyền sử dụng đất và chỉnh lý biến động sang tên đối với diện tích đất nêu trên theo quy định của pháp luật. Vị trí và diện tích đất nêu trên được xác định theo Sơ đồ vị trí ngày 13-3-2024 của Trung tâm kỹ thuật tài nguyên và môi trường tỉnh B, kèm theo bản án.

3. Ông Nguyễn Anh T, bà Lê Thị O có nghĩa vụ thanh toán cho những người thừa kế theo pháp luật của bà Nguyễn Thị X là ông Tạ Trọng H1, bà Tạ Thị H2, bà Tạ Thị H3, ông Tạ Trọng H số tiền 800.000.000 (tám trăm triệu) đồng.

4. Bà Bùi Thu H4 xác nhận không yêu cầu ông Nguyễn Anh T, bà Lê Thị O phải trả thêm khoản tiền nào khác và cũng không yêu cầu các đồng thừa kế của bà Nguyễn Thị X phải chia cho bà H4 khoản tiền 800.000.000 (tám trăm triệu) đồng nhận từ ông T, bà O nêu trên.

5. Về chi phí tố tụng: Các đồng thừa kế của ông Đ, bà X là ông Tạ Trọng H, ông Tạ Trọng H1, bà Tạ Thị H2 và bà Tạ Thị H3 tự nguyện chịu 9.000.000 (chín triệu) đồng chi phí đo vẽ, xem xét, thẩm định tại chỗ và đã nộp xong.

Ông Nguyễn Anh T, bà Lê Thị O tự nguyện chịu 4.000.000 (bốn triệu) đồng chi phí định giá và đã nộp xong.

6. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Ông Nguyễn Anh T, bà Lê Thị O phải nộp 36.000.000 (ba mươi sáu triệu) đồng án phí sơ thẩm có giá ngạch, được khấu trừ vào số tiền 9.500.000 (chín triệu năm trăm ngàn) đồng tạm ứng án phí đã nộp, theo Biên lai thu tiền số 0002989 ngày 05-8-2022 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố V , tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu (nay là Thi hành án dân sự Thành phố H). Ông T, bà O còn phải nộp tiếp số tiền án phí là 26.500.000 (hai mươi sáu triệu, năm trăm ngàn) đồng.

Các ông, bà Tạ Trọng H, Tạ Trọng H1, Tạ Thị H2 và Tạ Thị H3 phải chịu 300.000 (ba trăm ngàn) đồng án phí dân sự không có giá ngạch.

7. Về án phí dân sự phúc thẩm: Các ông, bà Tạ Trọng H, Tạ Trọng H1, Tạ Thị H2 và Tạ Thị H3 phải chịu 300.000 (ba trăm ngàn) đồng, được khấu trừ vào số tiền 300.000 (ba trăm ngàn) đồng tạm ứng án phí đã nộp, theo Biên lai thu tiền số 0004263 ngày 13-9-2024 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố V , tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu (nay là Thi hành án dân sự Thành phố H).

8. Bản án dân sự phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án (05-9-2025).

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo qui định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thoả thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo qui định tại các Điều 6, 7, 7a, 7b và 9 Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo qui định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

Nơi nhận:
- VKSND Tp. Hồ Chí MInh;
- TAND khu vực X- Tp. Hồ Chí Minh;
- VKSND khu vực X- Tp. Hồ Chí Minh;
- Thi hành án dân sự Tp. Hồ Chí Minh;
- Chi nhánh VPĐKĐĐ Tp. V;
- Các đương sự;
- Lưu: Tòa Dân sự, Hồ sơ vụ án.

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

(đã ký)

Cao Minh Vỹ