

Bản án số: 443/2025/DS-PT
Ngày: 12 - 5 - 2025
V/v Tranh chấp hợp đồng
chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO TẠI THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Bà Trần Thị Thu Thủy;

Các Thẩm phán: Bà Nguyễn Thị Thúy Hòa;

Ông Trần Văn Đạt.

- **Thư ký phiên tòa:** Bà Lê Thị Thủy Tiên - Thư ký Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh.

- **Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa:** Bà Trần Thị Huệ - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 06, 12 tháng 5 năm 2025, tại trụ sở, Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 13/2025/TLPT-DS ngày 06 tháng 01 năm 2025 về việc “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 40/2024/DS-ST ngày 19 tháng 01 năm 2024 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 153/2025/QĐ-PT ngày 20 tháng 01 năm 2025, giữa các đương sự:

- **Nguyên đơn:** Ông Hoàng Văn T, sinh năm 1970. (có mặt)

Địa chỉ: 1 T, phường H, quận H, thành phố Hải Phòng.

Địa chỉ liên hệ: 1 N, Phường B, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Phạm Đức L, sinh năm 1986; Địa chỉ: Thôn T, N, A, Bình Định. (có mặt)

- **Bị đơn:** Bà Từ N, sinh năm 1940, chết năm 2021.

Những người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của bị đơn:

1/. Ông Huỳnh Hải S, sinh năm 1959. (vắng mặt)

Địa chỉ: A đường số A, khu phố E, phường H, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người bảo vệ quyền lợi ích hợp pháp của ông S: Luật sư Nguyễn Hữu L1 của Công ty L3; địa chỉ: D lô E, đường L, phường G, Quận F, Thành phố Hồ Chí Minh. (có mặt)

2/. Ông Huỳnh Hải Đ, sinh năm 1961. (vắng mặt)

Địa chỉ: A đường số A, khu phố E, phường H, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh.

3/. Ông Huỳnh Hải P, sinh năm 1964. (có mặt)

Địa chỉ: Số H đường số A, khu phố E, phường H, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh.

4/. Bà Huỳnh Thúy P1, sinh năm 1967. (có mặt)

Địa chỉ: B, khu phố C, phường A, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh.

5/. Ông Huỳnh Hải B, sinh năm 1973. (vắng mặt)

Địa chỉ: O, Tondabayashi W, J.

6/. Bà Huỳnh Yến N1, sinh năm 2003. (có mặt)

Địa chỉ: A đường số A, khu phố E, phường H, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh.

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

1/. Ông Huỳnh Hải S, sinh năm 1959. (vắng mặt)

Địa chỉ: A đường số A, khu phố E, phường H, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh.

2/. Ông Huỳnh Hải Đ, sinh năm 1961. (vắng mặt)

Địa chỉ: A đường số A, khu phố E, phường H, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh.

3/. Ông Huỳnh Hải P, sinh năm 1964. (có mặt)

Địa chỉ: Số H đường số A, khu phố E, phường H, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh.

4/. Bà Huỳnh Thúy P1, sinh năm 1967. (vắng mặt)

Địa chỉ: 2702/3A, khu phố 3, phường An Phú Đông, Quận 12, Thành phố Hồ Chí Minh.

5/. Ông Huỳnh Hải B, sinh năm 1973. (vắng mặt)

Địa chỉ: O, Tondabayashi W, J.

6/. Bà Đinh Thị Kim L2, sinh năm 1968. (có mặt)

Địa chỉ: A đường số A, khu phố E, phường H, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh.

7/. Bà Huỳnh Yến N1, sinh năm 2003. (có mặt)

Địa chỉ: A đường số A, khu phố E, phường H, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh.

- *Người kháng cáo:* Ông Huỳnh Hải S, ông Huỳnh Hải Đ, ông Huỳnh Hải P, bà Huỳnh Thúy P1.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện và đơn khởi kiện sửa đổi, bổ sung ngày, nguyên đơn trình bày:

Trong thời gian từ đầu tháng 10 năm 2017, được biết bà Từ N đã chia phần đất của mình cho các con ở xung quanh và bà chỉ giữ lại 869,5m² thuộc thửa đất số 574, tờ bản đồ số 128 tại địa chỉ số A, đường số A, khu phố E, phường H, quận T (nay là thành phố T), Thành phố Hồ Chí Minh là phần đất của bà, để ở với người con trai cả là Huỳnh Hải S. Do nhận thức như trên nên từ 19/11/2017 đến 28/3/2019, ông đã thực hiện giao dịch mua bán, chuyển nhượng quyền sử dụng đất bằng 04 hợp đồng mua bán với diện tích 494,3m² (là một phần đất nằm mặt ngõ số 1, trong 869,5m² của bà Từ N) với giá 14.050.000.000 đồng, ông đã giao cho bà Từ N 8.920.000.000 đồng.

Cụ thể:

1/. Văn bản thỏa thuận (v/v mua bán đất) ngày 09/11/2017 với các điều khoản: “Điều 1: Đối tượng mua bán/chuyển nhượng.

Bên A đồng ý bán/chuyển nhượng, bên B đồng ý mua/nhận chuyển nhượng một phần đất tại địa chỉ: Số A đường số A, khu phố E, phường H, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh với diện tích 100m² (5m x 20m), (phía Đông-Nam giáp đường số A, phía Tây-Nam giáp căn nhà số A đường số A, khu phố E, phường H, quận T của bà Đinh Thị Kim L2; phía Đông-B và phía Tây-Bắc giáp đất của bà Từ N và con trai là Huỳnh Hải S).

Điều 2: Giá mua bán và phương thức thanh toán.

1. Giá chuyển nhượng: 2.000.000.000 đồng.

2. Phương thức thanh toán: 02 lần

- Lần 1: Ngay sau khi ký văn bản này, bên B sẽ thanh toán cho bên A số tiền là 1.000.000.000 đồng.

- Lần 2: Ngày 09/11/2018, bên B sẽ thanh toán cho bên A số tiền còn lại là 1.000.000.000 đồng.

Điều 3: Giao nhận đất và các giấy tờ liên quan.

Bên A giao bên B đất và các giấy tờ liên quan đến quyền sử dụng đất trên sau khi bên B thanh toán cho bên A số tiền còn lại (ngày 09/11/2018)”.

Thực hiện việc thỏa thuận tại văn bản trên, cùng ngày (09/11/2017), Văn phòng T1 đã lập Vi bằng số 5433/2017/VB-TPL-Q5 ghi nhận sự việc ông đã giao cho bà Từ N số tiền 1.000.000.000 đồng.

2/ Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký ngày 29/5/2018. Nội dung:

“ Điều 1: Đối tượng mua bán/ chuyển nhượng.

Bên A đồng ý bán/chuyển nhượng, bên B đồng ý mua/nhận chuyển nhượng một phần nhà, đất tại địa chỉ: Số A đường số A, tổ A, khu phố E, phường H, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh.

- Thửa số: 41

- Tờ bản đồ số 128, phường H, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh.

- Diện tích đất: 13m x 15m.

Điều 2: Giá mua bán và phương thức thanh toán:

1. Giá chuyển nhượng: 5.850.000.000 đồng.
2. Phương thức đặt cọc và thanh toán:
 - Đặt cọc: Bên B đặt cọc cho bên A số tiền 2.800.000.000 đồng. Bên A xác nhận đã nhận đủ số tiền này.

Thanh toán: 02 đợt.

Đợt 1: Bên B thanh toán cho bên A số tiền 200.000.000 đồng ngay sau khi ký văn bản thỏa thuận này.

Đợt 2: Bên B thanh toán toàn bộ số tiền còn lại cho bên A là 2.850.000.000 đồng ngay sau khi bên A hoàn tất các thủ tục pháp lý để bên B đứng tên trên giấy Chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất nêu trên.

Điều 3: Giao nhận nhà và các giấy tờ liên quan:

1. Bên A giao bên B đất và các giấy tờ liên quan đến quyền sử dụng đất trên ngay khi ký văn bản này.
2. Bên A giao đất như hiện trạng nêu trên cho bên B ngày sau khi ký Hợp đồng này.

Điều 4: Quyền và nghĩa vụ của bên A

1. Nhận tiền của bên B theo phương thức thỏa thuận trong văn bản.
2. Bên A giao đất theo diện tích, hiện trạng cho bên B.

Điều 5: Quyền và nghĩa vụ của bên B.

1. Được nhận đất theo diện tích, hiện trạng như đã quy định trong văn bản”.

Ngày 29/5/2018, bà Từ N và ông Huỳnh Hải S làm “Tờ cam kết” nội dung: “Hai bên thống nhất là: Bên B đồng ý cho bên A làm hợp thức hóa căn nhà và đây trên mà không tranh chấp. Bên A cam kết sau khi hoàn tất hợp thức hóa căn nhà sẽ làm thủ tục tách sổ cho bên B theo diện tích thỏa thuận trên.

Lý do: Chúng tôi chuyển nhượng bằng vi bằng vì căn nhà trên chưa có Giấy chứng nhận: Đang làm thủ tục hợp thức hóa nhà đất”

Thực hiện Hợp đồng, cùng ngày, ông đã giao cho bà Từ N số tiền 200.000.000 đồng và đã được Văn phòng T1 lập Vi bằng số 5221/2018/VB-TPL-Q5.

3/ Ngày 28/3/2019, hai bên đã ký Hợp đồng mua bán đất với các điều 3 khoản là tổng hợp thỏa thuận của 02 Hợp đồng nói trên (Hợp đồng mua bán đất ký ngày 09/11/2017 và Hợp đồng mua bán đất ký ngày 29/5/2018), cụ thể:

“ Điều 1: Bên a đồng ý bán cho bên B tổng diện tích + lộ giới là 294,3m²

- Diện tích là 294,3m².

- Số thửa: Một phần thửa đất số 41, tờ bản đồ số 128. Tọa lạc: Nhà số A đường số A, tổ A, khu phố E, phường H, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh.

Điều 2: Giá bán: 7.920.000.000 đồng

- Giá này cố định dù thị trường lên hay xuống. Điều 3: Hình thức thanh toán:

- Lần thứ nhất đã nhận 1.000.000.000 đồng.

- Lần thứ hai đã nhận 200.000.000 đồng.
- Lần thứ ba đã nhận 4.700.000.000 đồng.
- Lần thứ tư theo bản vẽ thực tế: Diện tích đất có chênh lệch là 34m² và bên B đồng ý cho thêm phần đất lộ giới là 2.020.000.000 đồng.

Tổng cộng bên A đã nhận đủ số tiền: 7.920.000.000 đồng.”

Cùng ngày, hai bên đã ký vào Giấy giao nhận tiền với sự tham gia của ông Huỳnh Hải S (con trai bà Từ N) trực tiếp kiểm đếm, nhận tiền và giao tiền lại cho bà Từ N.

4/ Hợp đồng mua bán đất ký kết ngày 28/3/2019

Nội dung thỏa thuận:

- “Điều 1: Bên A đồng ý bán cho bên B một phần nhà đất diện tích là 200m².
- Số thửa: Một phần thửa đất số 41, tờ bản đồ số 128. Tọa lạc: Nhà số A đường số A, tổ A, khu phố E, phường H, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh.

Điều 2: Giá bán theo thỏa thuận.

- Giá bán: 31.000.000 đồng/m² x 200m² = 6.200.000.000 đồng.

Điều 3: Bên A có trách nhiệm tách sổ thửa đất sang tên cho bên B sau khi ra giấy chứng nhận. Khi nhận được giấy chứng nhận mang tên bên B, bên B sẽ thanh toán hết số tiền cho bên A.

Cam kết: Bên A đảm bảo giấy tờ hợp lệ, không tranh chấp, không lấn chiếm. Bên A có trách nhiệm tách thửa sang tên cho bên B”.

Thực hiện hợp đồng này, ông đã giao cho bà Từ N số tiền là 1.000.000.000 đồng theo giấy giao nhận tiền cùng ngày với sự tham gia của ông Huỳnh Hải S trực tiếp kiểm đếm, nhận tiền và giao tiền lại cho bà Từ N.

Quá trình thực hiện các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nói trên, ông đã giao cho bà Từ N tổng cộng số tiền là 8.920.000.000 đồng. Trong đó, hợp đồng chuyển nhượng diện tích 294,3m² đất (có 94,3m² lộ giới) ông đã thanh toán toàn bộ tiền cho bà Từ N. Tuy nhiên, sau khi nhận tiền và nhận được Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CM 489006 do Ủy ban nhân dân quận T cấp ngày 13/5/2019, bà Từ N đã không thực hiện đúng cam kết trong các Hợp đồng: “Bên A cam kết sau khi ra giấy chứng nhận, bên A có trách nhiệm hoàn tất thủ tục pháp lý và sang tên cho bên B, bên B đồng ý để bên A đứng tên giấy chứng nhận, sau khi hoàn tất các thủ tục pháp lý, bên A có trách nhiệm tách sổ cho bên B”.

Đối với Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất có diện tích 200m² đất, ông đã giao cho bà Từ N 1.000.000.000 đồng/6.200.000.000 đồng.

Theo cam kết trong Hợp đồng ký ngày 28/3/2019, sau khi nhận được giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (ngày 13/5/2019), ông thanh toán tiền cho bên B, đồng thời bên B thực hiện thủ tục tách thửa cho ông theo quy định của pháp luật. Nhưng bà Từ N cố tình lẩn tránh, không tiếp tục thực hiện hợp đồng. Do đó, đã gây thiệt hại rất lớn đến quyền lợi hợp pháp của ông.

Tại đơn khởi kiện ngày 19/8/2019, ông yêu cầu khởi kiện: Tuyên bố các hợp đồng mua bán nhà đất với bà Từ N tại một phần thửa đất số 41, tờ bản đồ số

128, tọa lạc: Nhà số A đường số A, tổ A, khu phố E, phường H, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh là vô hiệu.

Năm 2021, bà Từ N chết.

Để tiếp tục bảo vệ quyền lợi và lợi ích hợp pháp của mình, nay ông khởi kiện yêu cầu: Tuyên bố Hợp đồng mua bán đất ký ngày 09/11/2017, Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 29/5/2018 và Hợp đồng mua bán đất ngày 28/3/2019 giữa bà Từ N, ông Huỳnh Hải S và ông Hoàng Văn T là vô hiệu và giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu theo quy định pháp luật. Buộc những người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của bà Từ N hoàn trả cho ông số tiền 8.920.000.000 đồng và bồi thường thiệt hại do hậu quả của hợp đồng vô hiệu.

Cụ thể:

+ Hợp đồng ngày 9/11/2017 (mua 100m²): Đã thanh toán 1.000.000.000 đồng.

+ Hợp đồng ngày 29/5/2018 (mua 100m²): Đã đặt cọc 2.800.000.000 đồng và thanh toán 200.000.000 đồng.

Đến ngày 28/03/2019, ông đã trả cho bà Từ N tổng cộng là 4.441.000.000 đồng.

+ Hợp đồng ngày 28/3/2019 (là tổng hợp 02 hợp đồng ngày 09/11/2017, ngày 29/5/2018 và mua thêm phần lộ giới 94,3m²). Ông đã trả cho bà Từ N 3.479.000.000 đồng.

Tổng cộng ông đã trả cho bà Từ N là 7.920.000.000 đồng (Thể hiện trong Hợp đồng mua bán đất và giấy giao nhận tiền ngày 28/3/2019)

+ Hợp đồng cùng ngày 28/3/2019 (mua 200m²). Ông đã trả cho bà Từ N 1.000.000.000 đồng (Thể hiện trong Hợp đồng mua bán đất và giấy giao nhận tiền ngày 28/3/2019).

Số tiền ông đã giao cho bà Từ N của các hợp đồng mua bán đất trên là 8.920.000.000 đồng.

Người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của bị đơn ông Huỳnh Hải S trình bày:

Ông có vay của ông Hoàng Văn T tổng cộng 02 đợt là 6.000.000.000 đồng. Để làm tin, ông có làm giấy tờ mua bán bằng vi bằng với ông T. Nay ông yêu cầu được trả lại 6.000.000.000 đồng cho ông T theo thời hạn thỏa thuận giữa hai bên.

Người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của bị đơn ông Huỳnh Hải P, ông Huỳnh Hải Đ, bà Huỳnh Thúy P1 trình bày:

Ông Huỳnh Hải S có mượn tiền tín dụng đen của ông Hoàng Văn T, từ lâu mẹ đẻ lẫn con dẫn đến không có khả năng trả nợ. Sau đó, ông T đã ép ông S làm chứng cho việc bà Từ N (bệnh rất nặng từ năm 2015, tinh thần không được minh mẫn, không đi lại được) ký tên nhận tiền ông T bằng vi bằng, nhưng thực tế bà Từ N không nhận tiền từ ông T. Bà Từ N đã già yếu không thể tự vệ bản thân được và cũng không thể tự nhận và đếm số tiền lớn như vậy. Tiếp theo sau đó, ông T liên lạc chúng tôi, đưa các vi bằng và những hợp đồng đặt cọc, mua bán nhà đất giữa bà Từ N và ông T, ông T đòi các ông bà giao đất.

Vào ngày 16/9/2019, ông T đến nhà dùng nhiều lời lẽ đe dọa, nếu không giao đất sẽ tiến hành rào đất và vào ở trong nay mai.

Các ông bà có ý kiến như sau:

1. Việc thực hiện vi bằng trên là trái pháp luật và trái với đạo đức xã hội, vì sự ký kết trên không có sự tự nguyện từ bà Từ N, lợi dụng các ông bà không có mặt tại nhà, bà Từ N già không còn minh mẫn, không đi lại được, không ai bảo vệ cho bà do đó bị yếu thế, tuy ký không được nhưng bị ép buộc lăn dấu tay vào vi bằng.

2. Bà Từ N già yếu không hề biết và không sử dụng được tiền như hình chụp kèm theo vi bằng, không có khả năng tự đếm tiền, do đó bà Từ N không có trách nhiệm về số tiền mà vi bằng đã ghi nhận, đây là trách nhiệm giữa ông S và ông T trong việc vay tiền qua lại với nhau.

3. Hợp đồng mua bán đất với ông T không liên quan gì đến vi bằng mượn tiền, đồng thời trong thời gian trên khu đất chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, các ông bà là đồng sở hữu di sản mà lại không hề biết và không có ký trên hợp đồng mua bán đất. Đây là phần đất thuộc gia tộc nhà tự dùng để thờ cúng ông bà tổ tiên.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 40/2024/DS-ST ngày 19 tháng 01 năm 2024 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh đã quyết định:

Căn cứ Điều 117, Điều 119, Điều 123, Điều 131 Bộ luật Dân sự năm 2015; Căn cứ điểm a khoản 3 Điều 167, Điều 168, Điều 188 Luật Đất đai năm 2013;

Căn cứ khoản 2 Điều 26 Nghị quyết số 326/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;

Căn cứ Luật Thi hành án dân sự;

Tuyên xử:

1/. Đình chỉ xét xử đối với phần yêu cầu khởi kiện của ông Hoàng Văn T về bồi thường thiệt hại giá trị quyền sử dụng đất chênh lệch tại thời điểm chuyển nhượng và thời điểm thẩm định giá.

2/. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Hoàng Văn T:

2.1/. Tuyên bố Hợp đồng mua bán đất ký ngày 09/11/2017, Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 29/5/2018 và Hợp đồng mua bán đất ngày 28/3/2019 giữa bà Từ N, ông Huỳnh Hải S và ông Hoàng Văn T là vô hiệu.

2.2/. Buộc các ông bà Huỳnh Hải S, Huỳnh Hải Đ, Huỳnh Hải P, Huỳnh Thúy P1, Huỳnh Hải B, Huỳnh Yến N1 là những người kế thừa quyền, nghĩa vụ tổ tụng của bà Từ N hoàn trả cho ông Hoàng Văn T số tiền là 8.920.000.000 đồng trong phạm vi di sản của bà Từ N chết để lại mà các ông bà Huỳnh Hải S, Huỳnh Hải Đ, Huỳnh Hải P, Huỳnh Thúy P1, Huỳnh Hải B, Huỳnh Yến N1 được nhận, ngay sau khi án có hiệu lực pháp luật.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn quyết định về án phí, chi phí tổ tụng, quyền yêu cầu thi hành án và quyền kháng cáo theo quy định của pháp luật.

Ngày 26/01/2024, những người kế thừa quyền, nghĩa vụ của bị đơn đồng thời là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án gồm ông Huỳnh Hải S, ông Huỳnh Hải Đ, ông Huỳnh Hải P, bà Huỳnh Thúy P1 có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn đề nghị hủy bản án sơ thẩm, giao hồ sơ về cấp sơ thẩm xét xử lại để chia tài sản thừa kế do bà Từ N để lại và ngăn chặn chuyển dịch tài sản tranh chấp.

Người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của ông Huỳnh Hải S là Luật sư Nguyễn Hữu L1 trình bày: Chưa xác định được di sản của bà N nên không biết phạm vi nghĩa vụ thi hành án, đề nghị hủy bản án sơ thẩm để giải quyết lại.

Ông Huỳnh Hải P trình bày: Trong giai đoạn năm 2017-2019 bà Từ N bị bệnh nặng, không tỉnh táo nên không thể tự mình ký giấy tờ chuyển nhượng, giao dịch mua bán là giả tạo, điều này được ông Huỳnh Hải S thừa nhận là tiền nợ do ông S gây ra nên ông S tự mình chịu trách nhiệm, không liên quan đến bà Từ N và các anh em khác.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến về việc giải quyết vụ án:

- Về việc chấp hành pháp luật: Hội đồng xét xử phúc thẩm và những người tham gia tố tụng đã chấp hành đúng các quy định pháp luật.

- Về nội dung: Tài sản tranh chấp là tài sản chung nên nguyên đơn có yêu cầu chia di sản thừa kế và bị đơn có yêu cầu hủy bản án sơ thẩm. Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận, hủy toàn bộ bản án sơ thẩm, giao hồ sơ về cấp sơ thẩm xét xử lại.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu đơn khởi kiện, lời trình bày của các đương sự, các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được xem xét tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, Tòa án nhận định:

[1] Về tố tụng: Đơn kháng cáo của ông Huỳnh Hải S, ông Huỳnh Hải Đ, ông Huỳnh Hải P, bà Huỳnh Thúy P1 làm trong hạn luật định, được Hội đồng xét xử xem xét theo thủ tục phúc thẩm.

[2] Về nội dung:

[2.1] Theo đơn khởi kiện đề ngày 19/8/2019, ông Hoàng Văn T yêu cầu bà Từ N và ông Huỳnh Hải S thực hiện thỏa thuận ngày 28/3/2019 về việc chuyển nhượng 294,3m² và 200m² đất thuộc một phần thửa 574, tờ bản đồ số 128 có diện tích 869,5m² tại địa chỉ số A, đường số A, khu phố E, phường H, quận T (nay là thành phố T), Thành phố Hồ Chí Minh (BL30-34).

Tại đơn sửa đổi, bổ sung đơn khởi kiện (không đề ngày tháng) và đơn xác định lại yêu cầu khởi kiện đề ngày 28/6/2022 (BL225-226 và 230-232), ông Hoàng Văn T yêu cầu tuyên bố vô hiệu 04 hợp đồng mua bán chuyển nhượng gồm: Hợp đồng ngày 09/11/2017 (chuyển nhượng 100m²); Hợp đồng ngày 29/5/2018 (chuyển nhượng 100m²); Hợp đồng ngày 28/3/2019 (là tổng hợp của

02 hợp đồng ngày 09/11/2017, ngày 29/5/2018 và mua thêm phần lộ giới 94,3m²); Hợp đồng ngày 28/3/2019 (chuyển nhượng 200m²). Đồng thời yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu, buộc bà Từ N phải giao trả số tiền 8.920.000.000 đồng và bồi thường thiệt hại do chênh lệch tăng thêm giá trị quyền sử dụng đất. Tại biên bản kiểm tra việc nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ, biên bản hòa giải cùng ngày 22/3/2023 và biên bản kiểm tra việc nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ, biên bản hòa giải cùng ngày 19/4/2023, ông Hoàng Văn T vẫn giữ nguyên nội dung yêu cầu như đã nêu trên.

Tại phiên tòa sơ thẩm, ông T chỉ yêu cầu những người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của bà Từ N liên đới hoàn trả cho ông Hoàng Văn T số tiền là 8.920.000.000 đồng đã giao.

[2.2] Về phía bị đơn bà Từ N2 có những người thừa kế quyền, nghĩa vụ tố tụng gồm ông Huỳnh Hải S, ông Huỳnh Hải Đ, ông Huỳnh Hải P, bà Huỳnh Thúy P1, ông Huỳnh Hải B, bà Huỳnh Yến N1.

Trong đó, ông P, ông Đ, bà P1 có tờ tự khai xác định không có việc bà Từ N thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông T như các hợp đồng ông T cung cấp; giữa ông T và ông Huỳnh Hải S có quan hệ vay mượn tín dụng đến dẫn đến không có khả năng trả nợ nên có hành vi ép buộc bà Từ N lăn tay vào các giấy biên nhận nhận tiền; thực tế không có việc bà Từ N chuyển nhượng đất hoặc giao nhận tiền với ông T nên không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của ông T.

Đối với ông Huỳnh Hải S, có bản tự khai ngày 19/4/2023 thừa nhận có vay của ông Hoàng Văn T tổng cộng 02 đợt là 6.000.000.000 đồng; để làm tin, ông có làm giấy tờ mua bán đất bằng vi bằng với ông T; ông S yêu cầu được trả lại 6.000.000.000 đồng cho ông T theo thời hạn thỏa thuận giữa hai bên.

Tại biên bản kiểm tra việc nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ, biên bản hòa giải cùng ngày 19/4/2023, ông S, ông Đ, ông P, bà P1 có ý kiến giữ nguyên nội dung tại các bản tự khai đã nộp.

[2.3] Như vậy, theo yêu cầu khởi kiện, nguyên đơn chỉ yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu, buộc bà Từ N hoàn trả số tiền 8.920.000.000 đồng. Người thừa kế quyền và nghĩa vụ tố tụng của bà Từ N (trừ ông S) không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn; riêng ông S đề nghị để cá nhân ông S thực hiện nghĩa vụ trả tiền. Tòa án cấp sơ thẩm tuyên “*Buộc các ông bà Huỳnh Hải S, Huỳnh Hải Đ, Huỳnh Hải P, Huỳnh Thúy P1, Huỳnh Hải B, Huỳnh Yến N1 là những người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của bà Từ N hoàn trả cho ông Hoàng Văn T số tiền là 8.920.000.000 đồng trong phạm vi di sản của bà Từ N chết để lại mà các ông bà Huỳnh Hải S, Huỳnh Hải Đ, Huỳnh Hải P, Huỳnh Thúy P1, Huỳnh Hải B, Huỳnh Yến N1 được nhận, ngay sau khi án có hiệu lực pháp luật*” là vượt quá yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Mặt khác, trong vụ án này, các đương sự không yêu cầu giải quyết đối với di sản thừa kế do bà Từ N và ông Huỳnh K để lại; chưa có cơ sở để xác định di sản của bà Từ N để lại cụ thể là bao nhiêu, phần các ông bà Huỳnh Hải S, Huỳnh Hải Đ, Huỳnh Hải P, Huỳnh Thúy P1, Huỳnh Hải B, Huỳnh Yến N1 được nhận là bao nhiêu nhưng Tòa án cấp sơ thẩm lại tuyên buộc các ông bà phải hoàn trả

tiền cho ông T ngay sau khi bản án có hiệu lực pháp luật tương ứng với phần di sản được nhận từ bà Từ N là không rõ ràng, không thể thi hành án được.

[2.4] Về nội dung, mặc dù bà Từ N lẫn tay vào các giấy biên nhận tiền do ông T cung cấp. Tuy nhiên, xuyên suốt quá trình xét xử sơ thẩm, ông Huỳnh Hải S đã có lời khai thừa nhận thực chất ông S là người nhận tiền từ ông T (quan hệ vay mượn); những người con khác của bà Từ N xác định bà Từ N sức khỏe yếu, không đủ minh mẫn, thực tế bà Từ N không nhận và không có khả năng để sử dụng số tiền 8.920.000.000 đồng. Tòa án cấp sơ thẩm không tiến hành xác minh tình trạng sức khỏe của bà Từ N, có việc giao nhận tiền trên thực tế hay không; trường hợp có việc giao nhận thì bà Từ N đã sử dụng số tiền trên như thế nào để làm căn cứ chứng minh bà Từ N là người nhận tiền của ông T mà tuyên buộc những người thuộc hàng thừa kế thứ nhất của bà Từ N phải chịu trách nhiệm hoàn trả số tiền trên là chưa đảm bảo căn cứ vững chắc.

[2.5] Hội đồng xét xử xét thấy Tòa án cấp sơ thẩm có vi phạm thủ tục tố tụng, giải quyết vượt quá yêu cầu của đương sự; thu thập tài liệu, chứng cứ chưa đầy đủ; phân quyết định của bản án tuyên không rõ ràng, không đảm bảo cho việc thi hành án. Do vậy, có căn cứ chấp nhận một phần kháng cáo của những người kế thừa quyền, nghĩa vụ của bị đơn; hủy bản án sơ thẩm để xét xử lại theo quy định pháp luật.

[3] Án phí dân sự phúc thẩm: Do hủy án sơ thẩm nên ông Huỳnh Hải S, ông Huỳnh Hải Đ, ông Huỳnh Hải P, bà Huỳnh Thúy P1 không phải chịu án phí phúc thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, giữ, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án.

Chấp nhận một phần kháng cáo của ông Huỳnh Hải S, ông Huỳnh Hải Đ, ông Huỳnh Hải P, bà Huỳnh Thúy P1.

Hủy toàn bộ Bản án dân sự sơ thẩm số 40/2024/DS-ST ngày 19 tháng 01 năm 2024 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

Giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh xét xử lại theo thủ tục sơ thẩm.

Án phí và chi phí tố tụng sơ thẩm sẽ được giải quyết lại khi Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh xét xử sơ thẩm lại vụ án.

Án phí dân sự phúc thẩm: H lại cho bà Huỳnh Thúy P1 300.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 0032606 ngày 14/3/2024 của Cục Thi hành án dân sự Thành phố Hồ Chí Minh.

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

Nơi nhận:

- Tòa án nhân dân Tối cao;
- VKSND cấp cao tại TP.HCM;
- TAND TP.HCM;
- VKSND TP.HCM;
- Cục THADS TP.HCM;
- Đường sự (8);
- Lưu HSVA(2) VP(5) 20B LTTT.

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

Trần Thị Thu Thủy