

Bản án số: 1422/2026/DS-PT

Ngày: 24/7/2026

V/v Tranh chấp hợp đồng
chuyển nhượng quyền sử dụng
đất, Đòi lại tài sản

**NHÂN DANH
NƯỚC 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: Bà Lê Hải Vân

Các Thẩm phán: Bà Lâm Thị Thu Lan

Bà Lê Thu Thủy

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Tuyết – 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 Hoàng Thị Ngọc - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 30 tháng 6, 24 tháng 7 năm 2026 tại trụ sở Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh đã xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 739/DSPT ngày 15 tháng 4 năm 2026 về việc “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*”, “*Đòi lại tài sản*”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 117/2025/DS-ST ngày 30 tháng 9 năm 2025 của Tòa án nhân dân Khu vực 13, Thành phố Hồ Chí Minh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 3323/2026/QĐ-PT ngày 21 tháng 5 năm 2026, Quyết định hoãn phiên tòa số 8567/2026/QĐ-PT ngày 09 tháng 6 năm 2026, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn:

1.1 Bà Nguyễn Thị M, sinh năm 1959; (Có mặt)

Địa chỉ: tổ C ấp H, xã P, huyện L, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (Nay là xã P, Thành phố Hồ Chí Minh).

1.2 Ông Lại Phước H, sinh năm 1976;

Nơi đăng ký nhân khẩu thường trú: Ấp T, xã T, huyện B, tỉnh Vĩnh Long (Nay là xã T, tỉnh Vĩnh Long);

Chỗ ở hiện nay: 24 Ô khu phố T, thị trấn Đ, huyện L tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (Nay là ấp T, xã Đ, thành phố Hồ Chí Minh).

Người đại diện theo ủy quyền của ông H: Ông Vũ Đắc H1, sinh năm 1951; Địa chỉ: B N, Phường G, thành phố V, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (Nay là phường T, Thành phố Hồ Chí Minh). (Có mặt)

1.3 Bà Nguyễn Thị Thu P, sinh năm 1994; (vắng mặt)

Địa chỉ: 1 V, Phường B, thành phố V, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (Nay là phường V, Thành phố Hồ Chí Minh);

1.4 Ông Nguyễn Thanh B, sinh năm 1979; (xin vắng mặt)

Địa chỉ: tổ C khu phố H, thị trấn Đ, huyện L, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (Nay là xã Đ, Thành phố Hồ Chí Minh)

1.5 Ông Đinh Lê T - sinh năm 1984; (có mặt)

Địa chỉ: tổ A ấp T, xã L, huyện L, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (Nay là xã Đ, Thành phố Hồ Chí Minh).

2. Bị đơn:

2.1 Ông Trịnh Văn L, sinh năm 1963; HKTT: 1 B, Phường C, thành phố V, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (Nay là phường V, Thành phố Hồ Chí Minh); (vắng mặt)

2.2 Bà Trình Thị Hồng N, sinh năm 1985; HKTT: tổ A khóm C, phường C, thành phố C, tỉnh An Giang (Nay là phường C, tỉnh An Giang); Địa chỉ liên lạc: 136A, Tổ H, khu phố H, thị trấn Đ, huyện L, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (Nay là xã Đ, Thành phố Hồ Chí Minh). (vắng mặt)

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

3.1 Ông Lưu Xuân T1, sinh năm 1983; Địa chỉ: Tổ D, ấp L, xã T, thành phố B, tỉnh Đồng Nai (Nay là phường T, tỉnh Đồng Nai);

Người đại diện theo ủy quyền cho ông T1: Bà Nguyễn Thị Thanh L1, sinh năm 1986; ĐKTT: ấp H, xã P, huyện X, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (Nay là xã H, Thành phố Hồ Chí Minh); Chỗ ở hiện nay: A N, xã L, Thành phố Hồ Chí Minh. (vắng mặt)

3.2 Bà Nguyễn Thị Thanh L1, sinh năm 1986; ĐKTT: ấp H, xã P, huyện X, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (Nay là xã H, Thành phố Hồ Chí Minh); Chỗ ở hiện nay: A N, xã L, Thành phố Hồ Chí Minh. (vắng mặt)

3.3 Ông Nguyễn Hữu N1, sinh năm 1989; Địa chỉ: A L, Phường A, thành phố V, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (Nay là phường V, Thành phố Hồ Chí Minh). (vắng mặt)

3.4 Văn phòng C; Trụ sở: 3227 khu phố D, phường P, thành phố B, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (Nay là phường B, Thành phố Hồ Chí Minh). (vắng mặt)

Người đại diện theo pháp luật: Ông Thân Văn Q - Trưởng Văn phòng

3.5 Ông Dương Trung H2, sinh năm 1988; (có mặt)

3.6 Bà Trần Thị Mỹ T2, sinh năm 1988;

Cùng địa chỉ: tổ I khu phố P, thị trấn Đ, huyện L, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (nay là xã Đ, Thành phố Hồ Chí Minh)

Người đại diện theo ủy quyền của ông H2 và bà T2: Bà Trịnh Thị H3, sinh năm 1973; Địa chỉ: B đường L, phường H, thành phố V, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (Nay là phường T, Thành phố Hồ Chí Minh) (có mặt)

3.7 Văn phòng công chứng Nguyễn Văn T3 (cũ Trịnh Văn L);

Địa chỉ: A T, khu phố B, thị trấn N, huyện C, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (Nay là xã N, Thành phố Hồ Chí Minh) (vắng mặt)

Người đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Văn T3 - Trưởng Văn phòng.

3.8 Bà Nguyễn Thị Thanh H4, sinh năm 1963; (vắng mặt)

Địa chỉ: Tổ B, ấp L, xã T, thành phố B, tỉnh Đồng Nai (Nay là phường T, tỉnh Đồng Nai);

3.9 Ông Nguyễn Phước T4, sinh năm: 1984; địa chỉ: F B, phường V, thành phố Hồ Chí Minh. (vắng mặt)

4. *Người kháng cáo:* Nguyên đơn, ông Lại Phước H.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Nguyên đơn ông Nguyễn Thanh B, ông Đinh Lê T và bà Nguyễn Thị M trình bày:

Ông Trịnh Văn L và bà Trình Thị Hồng N có vay của bà Nguyễn Thị M số tiền 500.000.000 đồng, ông Nguyễn Thanh B 200.000.000 đồng, ông Đinh Lê T 700.000.000 đồng. Căn cứ theo quyết định công nhận thỏa thuận, bản án của Tòa thì ông Trịnh Văn L và bà Trình Thị Hồng N có nghĩa vụ trả cho bà M số tiền là 590.000.000 đồng; ông B 200.000.000 đồng và ông T 700.000.000 đồng. Tuy nhiên, vợ chồng ông L không thực hiện, nên các nguyên đơn này đã gửi đơn lên Chi cục thi hành án huyện Đất Đỏ yêu cầu được thi hành. Trong thời gian chưa thi hành án số tiền nêu trên, thì ông Trịnh Văn L và bà Trình Thị H5 đã tiến hành giao dịch tặng cho quyền sử dụng đất của ông bà đứng tên đồng sở hữu với ông Lưu Xuân T1 và bà Nguyễn Thị Thanh L1 cho bà Phan Thị T5. Sau khi ký hợp đồng tặng cho tại Văn phòng công chứng, bà T5 đến đăng ký sang tên tại Văn phòng

đăng ký đất đai huyện Đ thì bị ngăn chặn không sang tên được. Bà Phan Thị T5 có đơn khởi kiện đến Tòa án huyện Đ yêu cầu Tòa án công nhận hợp đồng tặng cho giữa ông Trịnh Văn L và bà Trình Thị Hồng N, ông Lưu Xuân T1 và bà Nguyễn Thị Thanh L1 là hợp pháp. Tòa án huyện Đ đã tuyên hủy hợp đồng tặng cho giữa 2 bên (Ông Trịnh Văn L và bà Trình Thị Hồng N, ông Lưu Xuân T1 và bà Nguyễn Thị Thanh L1).

Nay, các ông bà M, B, T yêu cầu Tòa án xác định quyền sở hữu, quyền sử dụng đất đối với thửa số 1445 tờ bản đồ số 40 diện tích 2.100m² xã P, huyện Đ, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu được Sở Tài Nguyên và Môi trường tỉnh B cấp Giấy chứng nhận QSDĐ quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CR 917982 cấp ngày 04/7/2019 đứng tên ông Trịnh Văn L, bà Trình Thị Hồng N cùng sử dụng đất với ông Lưu Xuân T1 và bà Nguyễn Thị Thanh L1 và thửa 1446 tờ bản đồ số 40 diện tích 3.000m² xã P, huyện Đ, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu được Sở Tài Nguyên và môi trường tỉnh B cấp Giấy chứng nhận QSDĐ quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CR 917980 cấp ngày 04/7/2019 đứng tên ông Trịnh Văn L, bà Trình Thị Hồng N cùng sử dụng đất với ông Lưu Xuân T1 và bà Nguyễn Thị Thanh L1 để thi hành án. Đề nghị Tòa án xác định hợp đồng chuyển nhượng đất giấy tay giữa ông H và vợ chồng ông L là vô hiệu và tuyên hủy Hợp đồng ủy quyền số công chứng 5763, quyền số 01/2022 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 05/5/2022 giữa bên ủy quyền là ông Trịnh Văn L, bà Trình Thị Hồng N và bên được ủy quyền là ông Lại Phước H, ông Nguyễn Hữu N1.

Nguyên đơn bà Nguyễn Thị Thu P trình bày:

Ngày 26/11/2020, bà nhận chuyển nhượng 03 thửa đất số 1440, 1445 và 1446, tờ bản đồ số 40, xã P từ ông Trịnh Văn L và bà Trình Thị Hồng N với giá 3.500.000.000 đồng. Do các thửa đất là tài sản đồng sở hữu với ông T1 và bà L1, không đủ điều kiện tách thửa nên các bên thống nhất lập hợp đồng ủy quyền thay vì hợp đồng chuyển nhượng. Theo đó, bà P được toàn quyền quản lý, sử dụng và thực hiện các giao dịch đối với phần đất thuộc quyền sử dụng của ông L và bà N. Hợp đồng được công chứng tại Văn phòng C1, số công chứng 1955 ngày 26/11/2020. Bà P cho biết đã thanh toán đầy đủ tiền.

Tuy nhiên, ngày 25/4/2022, ông L và bà N tự ý đơn phương chấm dứt hợp đồng ủy quyền và sau đó ký hợp đồng ủy quyền mới cho người khác. Do đó, bà P khởi kiện yêu cầu: (1) Hủy văn bản đơn phương chấm dứt hợp đồng ủy quyền ngày 25/4/2022; (2) Hủy hợp đồng ủy quyền ngày 05/5/2022; (3) Công nhận hợp đồng

ủy quyền ngày 26/11/2020 còn hiệu lực và công nhận bà có toàn quyền sử dụng đối với phần đất đã nhận chuyển nhượng.

Ngày 29/7/2024, bà P có đơn xin rút toàn bộ yêu cầu khởi kiện.

Nguyên đơn ông Lại Phước H có ông Vũ Đắc H1 đại diện trình bày:

Ngày 05/5/2022, ông H cùng vợ chồng ông Trịnh Văn L và bà Trình Thị Hồng N lập hợp đồng chuyển nhượng bằng giấy tay (chưa công chứng) về ½ quyền sử dụng ba thửa đất số 1440 (diện tích 2.366m²), 1445 (2.100m²) và 1446 (3.000m²), tờ bản đồ số 40, xã P, huyện Đ, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu. Các thửa đất nêu trên đứng tên đồng sử dụng giữa ông L, bà N với ông Lưu Xuân T1 và bà Nguyễn Thị Thanh L1. Giá chuyển nhượng được thỏa thuận là 6.500.000.000 đồng. Việc giao nhận tiền và bàn giao đất được thực hiện đầy đủ, có người làm chứng, ông L và bà N cũng đã ký nhận và giao bản chính các Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông H.

Do toàn bộ các thửa đất thuộc sở hữu chung nên không thể thực hiện thủ tục công chứng chuyển nhượng và sang tên theo quy định. Để đảm bảo quyền lợi cho ông H, ngày 05/5/2022, ông L và bà N lập hợp đồng ủy quyền tại Văn phòng C, theo đó ông H được toàn quyền quản lý, sử dụng và định đoạt phần diện tích thuộc quyền sử dụng của ông L và bà N, tương ứng 3.733m² đất (½ tổng diện tích ba thửa nêu trên). Việc ủy quyền này là hợp pháp, được công chứng theo quy định và ông H đã trực tiếp quản lý, canh tác ổn định trên đất từ thời điểm đó đến nay.

Ngoài ra, ông H cho biết, số tiền nhận chuyển nhượng 6.500.000.000 đồng là khoản góp vốn giữa ông với ông Nguyễn Hữu N1, theo đó ông H góp 2.000.000.000 đồng và ông N1 góp 4.00.000.000 đồng. Ngày 05/5/2022, ông H đại diện cho cả hai ký hợp đồng chuyển nhượng ½ quyền sử dụng đất với ông L, bà N. Do phía ông T1 và bà L1 là đồng sử dụng trong Giấy chứng nhận vắng mặt nên không thể công chứng hợp đồng chuyển nhượng. Vì vậy, phía ông L, bà N đã ủy quyền toàn bộ quyền sử dụng phần đất của mình cho ông H thông qua Hợp đồng ủy quyền số 5763 được công chứng cùng ngày.

Từ đó, ông H khẳng định ông và ông N1 đã hoàn tất việc nhận chuyển nhượng, thanh toán tiền đầy đủ, được giao đất thực tế và được ủy quyền định đoạt phần diện tích 3.733m² trước thời điểm các bên khác có tranh chấp hoặc phát sinh khiếu kiện, thi hành án liên quan đến quyền sử dụng đất này.

Nay, ông H yêu cầu Tòa án: (1) Buộc ông Trịnh Văn L và bà Trình Thị Hồng N tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày

05/5/2022 giữa ông với ông L, bà N; (2) Công nhận ông H có quyền sử dụng hợp pháp đối với $\frac{1}{2}$ diện tích của 03 thửa đất sau:

- Thửa đất số 1440, tờ bản đồ số 40, diện tích 1.183m² (trong tổng số 2.366m²), tại xã P, huyện Đ, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu, theo Giấy chứng nhận số CR 877209 cấp ngày 11/6/2019, do ông Trịnh Văn L và bà Trình Thị Hồng N cùng đứng tên đồng sử dụng với ông Lưu Xuân T1 và bà Nguyễn Thị Thanh L1.

- Thửa đất số 1445, tờ bản đồ số 40, diện tích 1.050m² (trong tổng số 2.100m²), theo Giấy chứng nhận số CR 917982 cấp ngày 04/7/2019, do ông L, bà N cùng đồng sử dụng với ông T1 và bà L1.

- Thửa đất số 1446, tờ bản đồ số 40, diện tích 1.500m² (trong tổng số 3.000m²), theo Giấy chứng nhận số CR 917980 cấp ngày 04/7/2019, cũng do ông L, bà N đồng sử dụng với ông T1 và bà L1.

Bị đơn ông Trịnh Văn L và bà Trình Thị Hồng N vắng mặt và không có văn bản trình bày ý kiến.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Thanh L1 và ông Lưu Xuân T1 do bà L1 đại diện trình bày:

Bà Nguyễn Thị Thanh L1 và ông Lưu Xuân T1 đăng ký kết hôn vào năm 2009 và đã thuận tình ly hôn vào năm 2023. Trong thời kỳ hôn nhân, bà và ông T1 có đứng tên chung một số tài sản để thuận tiện trong giao dịch, tuy nhiên, bà xác định đây là tài sản riêng của bà, cụ thể là các thửa đất số 1440, 1445 và 1446, tờ bản đồ số 40, tọa lạc tại xã P, huyện Đ (nay là huyện L), tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu, là các thửa đất bà góp vốn chung với vợ chồng ông Trịnh Văn L và bà Trình Thị Hồng N. Hai bên góp vốn 50% mỗi bên và thỏa thuận khi chuyển nhượng sẽ chia theo tỷ lệ vốn góp.

Sau này, do các bên có nhu cầu sử dụng vốn kinh doanh, mỗi bên tự chuyển nhượng phần quyền sử dụng đất của mình. Bà L1 cho biết bà đã chuyển nhượng toàn bộ phần quyền sử dụng đất của mình tại các thửa đất nêu trên, tuy nhiên chưa làm thủ tục sang tên do có sự thỏa thuận riêng với người nhận chuyển nhượng.

Cụ thể:

- Thửa đất số 1440, diện tích 2.366m², bà đã chuyển nhượng toàn bộ phần đất của mình (tương ứng $\frac{1}{2}$ thửa đất) cho ông Dương Trung H2 vào ngày 04/5/2021 với giá 1.500.000.000 đồng. Ông H2 đã thanh toán đủ và được bà giao đất. Cùng ngày, bà lập Hợp đồng ủy quyền, ủy quyền cho ông H2 toàn quyền sử

dụng và định đoạt phần đất nêu trên. Hợp đồng ủy quyền được Văn phòng C2 chứng nhận, số công chứng 1864, quyền số 03/2021 TP/CC-SCC/HĐGD.

- Thửa đất số 1445, diện tích 2.100m² theo giấy chứng nhận số CR 917983 và thửa đất số 1446, diện tích 3.000m² theo giấy chứng nhận số CR 917981, bà đã chuyển nhượng toàn bộ phần quyền sử dụng đất của mình tại hai thửa đất này cho bà Nguyễn Thị Thanh H4 vào ngày 05/5/2021 với tổng giá trị 3.300.000.000 đồng. Bà H4 đã thanh toán đủ. Do là chỗ thân quen, bà H4 có đề nghị vợ chồng bà tiếp tục đứng tên trên giấy chứng nhận (đứng tên hộ) để tiện việc chuyển nhượng lại cho người thứ ba.

Nay, qua yêu cầu độc lập của vợ chồng bà T2 và bà H4 thì bà L1 và ông T1 chấp nhận toàn bộ. Bà L1 khẳng định hiện không còn quyền lợi gì liên quan đến các thửa đất nêu trên, không có yêu cầu độc lập gì trong vụ án nên đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định pháp luật.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông Dương Trung H2 và bà Trần Thị Mỹ T2 trình bày:

Ngày 04/5/2021, ông Dương Trung H2 đã thỏa thuận với bà Nguyễn Thị Thanh L1, ông T1 về việc chuyển nhượng toàn bộ phần quyền sử dụng đất của bà L1 tại thửa đất số 1440, tờ bản đồ số 40, diện tích 2.366m², tọa lạc tại xã P, huyện Đ (nay là xã Đ, thành phố Hồ Chí Minh). Phần đất bà L1 chuyển nhượng là ½ diện tích của thửa đất, tương ứng phần quyền sử dụng chung với ông Trịnh Văn L và bà Trình Thị Hồng N. Giá chuyển nhượng là 1.500.000.000 đồng, ông H2 đã thanh toán đầy đủ và nhận đất. Hợp đồng chuyển nhượng đất lập dưới hình thức “Hợp đồng ủy quyền” tại Văn phòng C2 chứng nhận, số công chứng 1864, quyền số 03/2021 TP/CC-SCC/HĐGD.

Sau khi ký kết, ông H2 đã nhận giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, nhận đất thực tế, hiện nay đất đang để trống, chưa sử dụng. Do ông H2 đã nhận chuyển nhượng hợp pháp phần đất này từ bà Nguyễn Thị Thanh L1 nên đề nghị Tòa công nhận hợp đồng chuyển nhượng đất dưới hình thức “Hợp đồng ủy quyền” và công nhận cho ông H2 và bà T2 được quyền sử dụng ½ diện tích của thửa đất số 1440, tờ bản đồ số 40 diện tích 2.366m², tọa lạc tại xã P, huyện Đ (nay là xã Đ, thành phố Hồ Chí Minh).

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Thanh H4 trình bày:

Vào ngày 05/5/2021, bà Nguyễn Thị Thanh H4 và bà Nguyễn Thị Thanh L1 lập bản thỏa thuận về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và việc đứng tên hộ trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (GCNQSDĐ). Theo thỏa thuận, bà L1 xác định phần quyền sử dụng đất tại hai thửa đất số 1445 (diện tích 2.100 m²) và 1446 (diện tích 3.000 m²), tờ bản đồ số 40, xã P, huyện Đ, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu là tài sản riêng của bà L1 (dù có đứng tên chung với ông Lưu Xuân T1). Các thửa đất này được cấp GCNQSDĐ số CR 917983 và CR 917981 ngày 04/7/2019 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp, mang tên ông Lưu Xuân T1 và bà Nguyễn Thị Thanh L1 đồng sử dụng với ông Trịnh Văn L và bà Trình Thị Hồng N.

Bà L1 đã đồng ý chuyển nhượng cho bà H4 phần quyền sử dụng đất tương ứng với ½ diện tích tại mỗi thửa đất, cụ thể: 1.100 m² tại thửa 1445 và 1.500m² tại thửa 1446, với tổng giá trị chuyển nhượng là 3.300.000.000 đồng. Bà H4 đã thanh toán đủ số tiền trên và đã được bàn giao đất cũng như bản chính hai GCNQSDĐ nêu trên. Hai bên thỏa thuận bà L1 và ông T1 tiếp tục đứng tên trên giấy chứng nhận cho đến khi bà H4 tìm được người mua lại đất hoặc có yêu cầu sang tên.

Bà H4 đòi lại tài sản, đề nghị Tòa án công nhận quyền sử dụng đất của bà đối với phần diện tích đã nhận chuyển nhượng, cụ thể: 1.100 m² tại thửa đất số 1445 và 1.500 m² tại thửa đất số 1446, đồng sử dụng với ông Trịnh Văn L và bà Trình Thị Hồng N.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Phước T4 trình bày:

Vợ chồng ông Lưu Xuân T1 và bà Nguyễn Thị Thanh L1 có sử dụng chung 02 thửa đất số 1445 (2.100 m²) và 1446 (3.000 m²) tờ bản đồ số 40 tại xã P, huyện Đ, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu với ông Trịnh Văn L và bà Trình Thị Hồng N. Ngày 05/5/2021, bà L1 và bà Nguyễn Thị Thanh H4 lập thỏa thuận chuyển nhượng phần quyền sử dụng đất của bà L1 trong hai thửa đất trên cho bà H4 với tổng diện tích 2.600 m², trị giá 3.300.000.000 đồng.

Tuy nhiên, do vướng mắc pháp lý, bà H4 không thanh toán phần còn lại và đồng ý để bà L1 chuyển nhượng phần diện tích 2.100 m² cho ông T4. Ngày 19/8/2025, bà L1 và ông T4 thỏa thuận chuyển nhượng diện tích 2.100 m² trong các thửa đất 1445 và 1446 với giá 1,1 tỷ đồng, chia làm ba đợt thanh toán.

Do là người nhận chuyển nhượng thực tế phần diện tích 2.100 m² nêu trên, ông T4 đề nghị Tòa án công nhận quyền sử dụng đất đối với phần diện tích này, cụ thể đề nghị được nhận trọn thửa đất số 1445 diện tích 2.100 m² tại xã P, huyện Đ

(nay là xã Đ, TP .), theo Giấy chứng nhận số CR 917983 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 04/7/2019.

Ngày 18/9/2025, ông T1 có đơn đề nghị rút toàn bộ yêu cầu độc lập.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Hữu N1 trình bày:

Ông N1 và ông Lại Phước H cùng góp 6.500.000.000 đồng (ông N1 4.000.000.000 đồng, ông H 2.500.000.000 đồng) để nhận chuyển nhượng phần quyền sử dụng đất của ông Trịnh Văn L, bà Trịnh Thị Hồng N2 tại ba thửa đất số 1440, 1445, 1446, diện tích 7.466m² (tỷ lệ 50% quyền sử dụng đất chung với ông T1, bà L1). Hợp đồng ký ngày 05/5/2022 do ông H đứng tên. Ông L, bà N2 đã nhận đủ tiền, giao đất và giấy tờ nhưng không hoàn tất thủ tục chuyển nhượng.

Do đó, ông H đại diện khởi kiện yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng. Ông N1 đề nghị Tòa án công nhận quyền sử dụng diện tích đất 1.866,5m² hoặc 50% giá trị quyền sử dụng đất của ông L, bà N2 tại 3 thửa đất nói trên.

Ngày 09/8/2025, ông N1 có đơn rút toàn bộ yêu cầu độc lập, đề nghị giải quyết vụ án theo quy định pháp luật.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan Văn phòng C trình bày:

Ngày 05/5/2022, Công chứng viên Thân Văn Q đã thực hiện chứng nhận Hợp đồng ủy quyền số 5763 theo yêu cầu của ông Lại Phước H. Việc công chứng được thực hiện đúng quy định pháp luật, phù hợp quy trình, thẩm quyền và hồ sơ yêu cầu công chứng được cung cấp đầy đủ theo Luật Công chứng. Văn phòng xác nhận việc chứng nhận là đúng pháp luật. Do đang tái cấu trúc và khối lượng công việc lớn, Văn phòng xin không tham gia quá trình giải quyết vụ án và kính đề nghị Tòa án chấp thuận.

Bản án dân sự sơ thẩm số 117/2025/DS-ST ngày 30 tháng 9 năm 2025 của Tòa án nhân dân Khu vực 13, Thành phố Hồ Chí Minh đã tuyên xử:

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị M, ông Nguyễn Thanh B và ông Đinh Lê T đối với ông Trịnh Văn L và bà Trình Thị Hồng N về việc “xác định quyền sở hữu tài sản và quyền sử dụng đất để thi hành án”.

Xác định phần quyền sử dụng đất của ông Trịnh Văn L và bà Trình Thị Hồng N trong khối tài sản chung là $\frac{1}{2}$ (một phần hai) giá trị quyền sử dụng đất đối với các thửa đất số 1440, 1445 và 1446, cùng tờ bản đồ số 40, tọa lạc tại xã P, huyện L, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (Nay là xã Đ, thành phố Hồ Chí Minh) theo sơ đồ vị trí do Chi nhánh Văn Phòng đăng ký huyện Đ lập ngày 14/5/2025 (Đính kèm bản án)

2. Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất không đề ngày tháng giữa bên chuyển nhượng ông Trịnh Văn L và bà Trình Thị Hồng N với bên nhận chuyển nhượng ông Lại Phước H đối với các thửa đất số 1440, 1445 và 1446, cùng tờ bản đồ số 40, tọa lạc tại xã P, huyện Đ, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu là vô hiệu.

3. Tuyên hủy Hợp đồng ủy quyền số công chứng 5763, quyền số 01/2022 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 05/5/2022 giữa bên ủy quyền là ông Trịnh Văn L, bà Trình Thị Hồng N và bên được ủy quyền là ông Lại Phước H, ông Nguyễn Hữu N1.

4. Buộc ông Trịnh Văn L và bà Trình Thị Hồng N có nghĩa vụ hoàn trả cho ông Lại Phước H số tiền đã nhận theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 05/5/2022 là 6.500.000.000 đồng (Sáu tỷ năm trăm triệu đồng).

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong tất cả các khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất qui định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

5. Dành quyền khởi kiện cho ông Nguyễn Hữu N1 trong một vụ án đối với ông Lại Phước H về việc tranh chấp liên quan đến Hợp đồng góp vốn (nếu có) theo quy định pháp luật.

6. Buộc ông Lại Phước H có nghĩa vụ giao trả cho ông Trịnh Văn L và bà Trình Thị Hồng N các bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất sau:

- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CR 877209 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 11/6/2019;

- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CR 917982 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 4/7/2019;

- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CR 917980 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 4/7/2019;

Đồng thời, ông Lại Phước H có trách nhiệm bàn giao lại phần đất đang quản lý, sử dụng theo các giấy chứng nhận nêu trên cho ông Trịnh Văn L và bà Trình Thị Hồng N để đảm bảo Thi hành án.

Trường hợp, ông Lại Phước H không giao trả hoặc không thể giao trả bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã tuyên nêu trên thì ông Trịnh Văn L, bà Trình Thị Hồng N hoặc cơ quan Thi hành án có thẩm quyền được quyền yêu cầu cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất thu hồi, hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để cấp mới giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật đất đai.

7. Đình chỉ giải quyết đối với yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị Thu P về việc công nhận quyền sử dụng đất đối với $\frac{1}{2}$ diện tích thuộc các thửa đất số 1445 và 1446, tờ bản đồ số 40, tọa lạc tại xã P, huyện Đ, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (Nay là xã Đ, thành phố Hồ Chí Minh).

8. Đình chỉ giải quyết đối với yêu cầu độc lập của ông Nguyễn Phước T4 về việc công nhận quyền sử dụng đất đối với $\frac{1}{2}$ diện tích thuộc các thửa đất số 1445 và 1446, tờ bản đồ số 40, tọa lạc tại xã P, huyện Đ, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (Nay là xã Đ, thành phố Hồ Chí Minh).

9. Chấp nhận yêu cầu độc lập của ông Dương Trung H2 và bà Trần Thị Mỹ T2.

Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng bà Nguyễn Thị Thanh L1, ông Nguyễn Văn T6 với vợ chồng ông Dương Trung H2 được xác lập dưới hình thức "Hợp đồng ủy quyền" là có thật và đã được thực hiện xong toàn bộ nghĩa vụ.

Công nhận cho ông Dương Trung H2 và bà Nguyễn Thị T7 được quyền quản lý, sử dụng $\frac{1}{2}$ thửa đất số 1440, tờ bản đồ số 40, diện tích 2.366 m², tương ứng 1.183 m², tọa lạc tại xã P, huyện L, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CR 877210 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 11/6/2019, đứng tên ông Lưu Xuân T1 và bà Nguyễn Thị Thanh L1, đồng sở hữu với ông Trịnh Văn L và bà Trình Thị Hồng N theo sơ đồ vị trí do Chi nhánh Văn Phòng đăng ký huyện Đ lập ngày 14/5/2025 (Đính kèm bản án)

10. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu độc lập của bà Nguyễn Thị Thanh H4. Công nhận cho bà Nguyễn Thị Thanh H4 được quyền quản lý, sử dụng đối với $\frac{1}{2}$ thửa đất số 1445, tờ bản đồ số 40, diện tích 2.100 m² (tương ứng 1.100 m²) và $\frac{1}{2}$ thửa đất số 1446, tờ bản đồ số 40, diện tích 3.000 m² (tương ứng 1.500 m²) tọa lạc tại xã P, huyện Đ, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (nay là xã Đ, thành phố Hồ Chí Minh) theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CR917983, CR 917981 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 04/7/2019 đứng tên ông Lưu Xuân T1 và bà Nguyễn Thị Thanh L1, đồng sở hữu với ông Trịnh Văn L và bà Trình Thị Hồng N theo sơ đồ vị trí do Chi nhánh Văn Phòng đăng ký huyện Đ lập ngày 14/5/2025 (Đính kèm bản án)

11. Các bên có quyền và nghĩa vụ liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền để chỉnh lý biến động theo Quyết định có hiệu lực của Tòa án.

Ngoài ra, Tòa án cấp sơ thẩm còn tuyên về phần chi phí tố tụng, án phí và quyền kháng cáo của các đương sự theo luật định.

Ngày 13/10/2025, Nguyên đơn, ông Lại Phước H có đơn kháng cáo, yêu cầu Tòa án sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Lại Phước H.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Các nguyên đơn bà M, ông T giữ nguyên ý kiến đã trình bày.

Ông Vũ Đắc H1 là người đại diện theo ủy quyền của ông Lại Phước H giữ nguyên yêu cầu kháng cáo và yêu cầu khởi kiện cùng các ý kiến đã trình bày. Chưa yêu cầu Tòa án giải quyết về bồi thường thiệt hại trong trường hợp xác định hợp đồng vô hiệu.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông Dương Trung H2 và bà Trần Thị Mỹ T2 có bà Trình Thị H3 đại diện giữ nguyên các ý kiến đã trình bày.

- Ý kiến của Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh:

+ Về tố tụng: Tòa án cấp phúc thẩm đã thực hiện đúng các quy định pháp luật tố tụng dân sự từ khi thụ lý đến khi xét xử. Tại phiên tòa phúc thẩm cho đến trước khi nghị án, Hội đồng xét xử phúc thẩm đã tiến hành phiên tòa đúng trình tự, thủ tục theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự; các đương sự trong vụ án đã chấp hành đúng quy định pháp luật về quyền và nghĩa vụ của mình.

+ Về nội dung: Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự đề nghị Hội đồng xét xử: Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 117/2025/DS-ST ngày 30 tháng 9 năm 2025 của Tòa án nhân dân Khu vực 13, Thành phố Hồ Chí Minh.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án, được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, sau khi nghe đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh phát biểu quan điểm, sau khi nghị án, Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận định:

[1]. Về thủ tục tố tụng:

[1.1] Về thời hạn kháng cáo:

Bản án dân sự sơ thẩm số 117/2025/DS-ST của Tòa án nhân dân Khu vực 13, Thành phố Hồ Chí Minh xét xử ngày 30/9/2025. Ngày 13/10/2025, nguyên đơn ông Lại Phước H có đơn kháng cáo. Nguyên đơn kháng cáo đúng thời hạn theo quy định tại khoản 1 Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

[1.2] Về thẩm quyền giải quyết vụ án: Do đối tượng tranh chấp là bất động sản và bất động sản tọa lạc tại xã Đ, Thành phố Hồ Chí Minh nên Tòa án nhân dân Khu vực 13, Thành phố Hồ Chí Minh giải quyết vụ án là phù hợp với quy định tại điểm c khoản 1 Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự.

[1.3] Về sự vắng mặt của những người tham gia tố tụng: Nguyên đơn bà Nguyễn Thị Thu P, ông Nguyễn Thanh B; Bị đơn ông Trịnh Văn L, bà Trình Thị Hồng N; Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông Lưu Xuân T1, bà Nguyễn Thị Thanh L1, ông Nguyễn Hữu N1, Văn phòng C, Văn phòng C3 (cũ Trịnh Văn L), bà Nguyễn Thị Thanh H4, ông Nguyễn Phước T4 vắng mặt lần hai không có lý do. Căn cứ Điều 296 Bộ luật tố tụng dân sự, Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt các đương sự trên.

[2]. Về nội dung:

[2.1] Xét kháng cáo của nguyên đơn ông Lại Phước H, yêu cầu Tòa án sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông H:

- Xét hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 05/5/2022 giữa ông Lại Phước H và ông Trịnh Văn L, bà Trình Thị Hồng N, Hội đồng xét xử nhận thấy:

Theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (không ghi ngày giữa và vợ chồng ông Trịnh Văn L, bà Trình Thị Hồng N (bên A) với ông Lại Phước H (bên B) thì ông L, bà N chuyển nhượng cho ông H quyền sử dụng đất của bên A đối với các thửa đất số 1440, 1445 và 1446 tờ bản đồ số 40, tọa lạc tại xã P, huyện Đ, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (cũ). Giá chuyển nhượng là 6.500.000.000 đồng.

Hợp đồng này được các bên lập dưới hình thức giấy tay, không được công chứng hoặc chứng thực tại cơ quan có thẩm quyền là vi phạm quy định về hình thức của giao dịch dân sự liên quan đến bất động sản tại khoản 3 Điều 167 Luật Đất đai năm 2013.

Theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CR 917980 ngày 04/7/2019 đứng tên ông Trịnh Văn L và bà Trình Thị Hồng N, Giấy chứng nhận số CR 917981 ngày 04/7/2019 đứng tên ông Lưu Xuân T1 và bà Nguyễn Thị Thanh L1; Giấy chứng nhận số CR 917982 ngày 04/7/2019 đứng tên ông L và bà N và Giấy chứng nhận số CR 917983 ngày 04/7/2019 đứng tên ông T1 và bà L1; Giấy chứng nhận số CR 877209 ngày 11/6/2019 đứng tên ông L và bà N và Giấy chứng nhận số CR 877210 ngày 04/7/2019 đứng tên ông T1 và bà L1 thì T8 số 1446 diện tích 3.000m² (trong đó có 100m² đất ở, còn lại là đất trồng cây hàng năm), T8 số 1445 diện tích 2.100m² (trong đó có 100m² đất ở), và Thửa số 1440, diện tích 2.366m² (trong đó có 100m² đất ở) thuộc tờ bản đồ số 40, tọa lạc tại xã P, huyện Đ, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu đều được đứng tên đồng sở hữu giữa vợ chồng ông Trịnh Văn L, bà Trình Thị Hồng N và vợ chồng ông Lưu Xuân T1, bà Nguyễn Thị Thanh L1. Tuy nhiên, khi ký kết Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất hai bên không xác định rõ quyền sử dụng đất của Trịnh Văn L, bà Trình Thị Hồng N trong các thửa đất trên là bao nhiêu, không có sự đồng ý của các đồng sở hữu khác là ông Lưu Xuân T1 và bà Nguyễn Thị Thanh L1 là vi phạm quy định tại khoản 1 và khoản 3 Điều 218 Bộ luật Dân sự năm 2015 về quyền định đoạt tài sản thuộc sở hữu chung theo phần.

Ngoài ra, vào thời điểm ký kết hợp đồng chuyển nhượng nêu trên, ông Trịnh Văn L và bà Trình Thị Hồng N đang là người phải thi hành án theo các bản án, quyết định đã có hiệu lực pháp luật của Tòa án nhân dân huyện Đất Đỏ (nay là Tòa án nhân dân khu vực 13 – Thành phố Hồ Chí Minh). Việc ông L và bà N chuyển

nhượng phần tài sản đang là đối tượng thi hành án, vào đúng thời điểm vừa có phán quyết buộc thi hành án mà không dùng số tiền trên để thi hành án đã gây ảnh hưởng đến quyền lợi hợp pháp của các đương sự được thi hành án.

Từ các phân tích trên, Hội đồng xét xử sơ thẩm căn cứ khoản 1 Điều 117, Điều 123 và Điều 124 Bộ luật Dân sự năm 2015 xác định hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Lại Phước H và vợ chồng ông Trịnh Văn L, bà Trình Thị Hồng N vô hiệu do vi phạm về hình thức, điều kiện định đoạt tài sản chung, cũng như mục đích của giao dịch không trung thực và có dấu hiệu nhằm trốn tránh nghĩa vụ thi hành án, đồng thời không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Lại Phước H, yêu cầu Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng nói trên là hợp pháp và công nhận quyền sử dụng đất được chuyển nhượng cho ông là phù hợp quy định pháp luật. Tuy nhiên, tại nội dung của phần quyết định, Tòa án cấp sơ thẩm không tuyên nội dung không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Lại Phước H là có thiếu sót nên cấp phúc thẩm xử án sơ thẩm theo hướng bổ sung nội dung trên vào phần quyết định.

[2.2] Về việc giải quyết hậu quả hợp đồng vô hiệu:

Tại Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Trịnh Văn L và bà Trình Thị Hồng N với ông Lại Phước H. Ông Trịnh Văn L và bà Trình Thị Hồng N có ghi rõ ông L và bà N đã nhận từ ông H số tiền 6.500.000.000 đồng. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm căn cứ Điều 131 Bộ luật Dân sự năm 2015, buộc ông Trịnh Văn L và bà Trình Thị Hồng N có nghĩa vụ hoàn trả cho ông Lại Phước H số tiền 6.500.000.000 đồng đã nhận. Đồng thời, ông Lại Phước H có nghĩa vụ hoàn trả lại quyền sử dụng đất đã nhận cho ông L và bà N, cụ thể là giao trả lại toàn bộ diện tích đất đã nhận theo nội dung hợp đồng chuyển nhượng ngày 05/5/2022 và các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đang giữ là đúng quy định pháp luật.

Về bồi thường thiệt hại: Do ông Lại Phước H chưa có yêu cầu về bồi thường thiệt hại nên các đương sự được quyền yêu cầu bồi thường thiệt hại trong một vụ kiện khác.

Với những phân tích trên, yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn, ông Lại Phước H là không có căn cứ nên không được chấp nhận; đề nghị của Viện Kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh về việc không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn ông Lại Phước H, sửa một phần bản án sơ thẩm theo hướng bổ sung nội dung không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Lại Phước H là có căn cứ nên chấp nhận.

Những nội dung khác của bản án không bị kháng cáo có hiệu lực pháp luật.

[3]. Án phí phúc thẩm: Người kháng cáo phải nộp.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ điểm c khoản 1 Điều 39, khoản 3 Điều 148, khoản 1 Điều 273, Điều 296, khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ khoản 1 Điều 117, Điều 123 và Điều 124, Điều 131, khoản 1 và khoản 3 Điều 218 Bộ luật Dân sự năm 2015;

Căn cứ căn cứ khoản 1 Điều 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn ông Lại Phước H.

2. Sửa một phần Bản án sơ thẩm số 117/2025/DS-ST ngày 30 tháng 9 năm 2025 của Tòa án nhân dân Khu vực 13, Thành phố Hồ Chí Minh với nội dung như sau:

2.1 Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị M, ông Nguyễn Thanh B và ông Đinh Lê T đối với ông Trịnh Văn L và bà Trình Thị Hồng N về việc “xác định quyền sở hữu tài sản và quyền sử dụng đất để thi hành án”.

Xác định phần quyền sử dụng đất của ông Trịnh Văn L và bà Trình Thị Hồng N trong khối tài sản chung là $\frac{1}{2}$ (một phần hai) giá trị quyền sử dụng đất đối với các thửa đất số 1440, 1445 và 1446, cùng tờ bản đồ số 40, tọa lạc tại xã P, huyện L, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (Nay là xã Đ, thành phố Hồ Chí Minh) theo sơ đồ vị trí do Chi nhánh Văn Phòng đăng ký huyện Đ lập ngày 14/5/2025 (Đính kèm bản án)

2.2. Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất không đề ngày tháng giữa bên chuyển nhượng ông Trịnh Văn L và bà Trình Thị Hồng N với bên nhận chuyển nhượng ông Lại Phước H đối với các thửa đất số 1440, 1445 và 1446, cùng tờ bản đồ số 40, tọa lạc tại xã P, huyện Đ, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu là vô hiệu.

2.3. Tuyên hủy Hợp đồng ủy quyền số công chứng 5763, quyển số 01/2022 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 05/5/2022 giữa bên ủy quyền là ông Trịnh Văn L, bà Trình Thị Hồng N và bên được ủy quyền là ông Lại Phước H, ông Nguyễn Hữu N1.

2.4. Buộc ông Trịnh Văn L và bà Trình Thị Hồng N có nghĩa vụ hoàn trả cho ông Lại Phước H số tiền đã nhận theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 05/5/2022 là 6.500.000.000 (Sáu tỷ năm trăm triệu) đồng.

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong tất cả các khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất qui định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

2.5. Dành quyền khởi kiện cho ông Nguyễn Hữu N1 trong một vụ án đối với ông Lại Phước H về việc tranh chấp liên quan đến Hợp đồng góp vốn (nếu có) theo quy định pháp luật.

2.6. Buộc ông Lại Phước H có nghĩa vụ giao trả cho ông Trịnh Văn L và bà Trình Thị Hồng N các bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất sau:

- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CR 877209 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 11/6/2019;
- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CR 917982 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 4/7/2019;
- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CR 917980 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 4/7/2019;

Đồng thời, ông Lại Phước H có trách nhiệm bàn giao lại phần đất đang quản lý, sử dụng theo các giấy chứng nhận nêu trên cho ông Trịnh Văn L và bà Trình Thị Hồng N để đảm bảo Thi hành án.

Trường hợp, ông Lại Phước H không giao trả hoặc không thể giao trả bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã tuyên nêu trên thì ông Trịnh Văn L, bà Trình Thị Hồng N hoặc cơ quan Thi hành án có thẩm quyền được quyền yêu cầu cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất thu hồi, hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để cấp mới giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật đất đai.

2.7. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Lại Phước H gồm các yêu cầu sau:

Buộc ông Trịnh Văn L và bà Trình Thị Hồng N tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 05/5/2022 giữa ông với ông L, bà N;

Công nhận ông H có quyền sử dụng hợp pháp đối với $\frac{1}{2}$ diện tích của 03 thửa đất sau:

- Thửa đất số 1440, tờ bản đồ số 40, diện tích 1.183m² (trong tổng số 2.366m²), tại xã P, huyện Đ, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu, theo Giấy chứng nhận số CR 877209 cấp ngày 11/6/2019, do ông Trịnh Văn L và bà Trình Thị Hồng N cùng đứng tên đồng sử dụng với ông Lưu Xuân T1 và bà Nguyễn Thị Thanh L1.

- Thửa đất số 1445, tờ bản đồ số 40, diện tích 1.050m² (trong tổng số 2.100m²), theo Giấy chứng nhận số CR 917982 cấp ngày 04/7/2019, do ông L, bà N cùng đồng sử dụng với ông T1 và bà L1.

- Thửa đất số 1446, tờ bản đồ số 40, diện tích 1.500m² (trong tổng số 3.000m²), theo Giấy chứng nhận số CR 917980 cấp ngày 04/7/2019, cũng do ông L, bà N đồng sử dụng với ông T1 và bà L1.

2.8. Đình chỉ giải quyết đối với yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị Thu P về việc công nhận quyền sử dụng đất đối với $\frac{1}{2}$ diện tích thuộc các thửa đất số 1445 và 1446, tờ bản đồ số 40, tọa lạc tại xã P, huyện Đ, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (Nay là xã Đ, thành phố Hồ Chí Minh).

2.9. Đình chỉ giải quyết đối với yêu cầu độc lập của ông Nguyễn Phước T4 về việc công nhận quyền sử dụng đất đối với $\frac{1}{2}$ diện tích thuộc các thửa đất số 1445 và 1446, tờ bản đồ số 40, tọa lạc tại xã P, huyện Đ, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (Nay là xã Đ, thành phố Hồ Chí Minh).

2.10. Chấp nhận yêu cầu độc lập của ông Dương Trung H2 và bà Trần Thị Mỹ T2

Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng bà Nguyễn Thị Thanh L1, ông Nguyễn Văn T6 với vợ chồng ông Dương Trung H2 được xác lập dưới hình thức "Hợp đồng ủy quyền" là có thật và đã được thực hiện xong toàn bộ nghĩa vụ.

Công nhận cho ông Dương Trung H2 và bà Nguyễn Thị T7 được quyền quản lý, sử dụng $\frac{1}{2}$ thửa đất số 1440, tờ bản đồ số 40, diện tích 2.366 m², tương ứng 1.183 m², tọa lạc tại xã P, huyện L, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CR 877210 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 11/6/2019, đứng tên ông Lưu Xuân T1 và bà Nguyễn Thị Thanh L1, đồng sở hữu với ông Trịnh Văn L và bà Trình Thị Hồng N theo sơ đồ vị trí do Chi nhánh Văn Phòng đăng ký huyện Đ lập ngày 14/5/2025 (Đính kèm bản án)

2.11. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu độc lập của bà Nguyễn Thị Thanh H4. Công nhận cho bà Nguyễn Thị Thanh H4 được quyền quản lý, sử dụng đối với ½ thửa đất số 1445, tờ bản đồ số 40, diện tích 2.100 m² (tương ứng 1.100 m²) và ½ thửa đất số 1446, tờ bản đồ số 40, diện tích 3.000 m² (tương ứng 1.500 m²) tọa lạc tại xã P, huyện Đ, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (nay là xã Đ, thành phố Hồ Chí Minh) theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CR917983, CR 917981 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 04/7/2019 đứng tên ông Lưu Xuân T1 và bà Nguyễn Thị Thanh L1, đồng sở hữu với ông Trịnh Văn L và bà Trình Thị Hồng N theo sơ đồ vị trí do Chi nhánh Văn Phòng đăng ký huyện Đ lập ngày 14/5/2025 (Đính kèm bản án)

2.12. Các bên có quyền và nghĩa vụ liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền để chỉnh lý biến động theo Quyết định có hiệu lực của Tòa án.

2.13. Về chi phí tố tụng: Ông Trịnh Văn L, bà Trình Thị Hồng N và ông Lưu Xuân T1, bà Nguyễn Thị Thanh L1 mỗi bên phải trả lại cho ông Lại Phước H số tiền chi phí đo đạc, thẩm định, định giá, sao lục hồ sơ ...làm tròn số là 3.715.500 (Ba triệu bảy trăm mười lăm nghìn năm trăm) đồng.

2. 14. Về án phí dân sự sơ thẩm:

- Hoàn trả cho ông Đinh Lê T số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000 (Ba trăm nghìn) đồng theo biên lai thu tiền số 0004907 ngày 03/5/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đất Đỏ (Nay là Phòng thi hành án dân sự 13- Thành phố Hồ Chí Minh);

- Hoàn trả cho bà Nguyễn Thị Thu P số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000 (Ba trăm nghìn) đồng theo biên lai thu tiền số 0004917 ngày 06/5/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đất Đỏ (Nay là Phòng thi hành án dân sự 13- Thành phố Hồ Chí Minh);

- Hoàn trả cho ông Nguyễn Thanh B số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000 (Ba trăm nghìn) đồng theo biên lai thu tiền số 0004906 ngày 03/5/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đất Đỏ (Nay là Phòng thi hành án dân sự 13- Thành phố Hồ Chí Minh);

- Ông Lại Phước H phải chịu 600.000 (Sáu trăm nghìn) đồng án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch nhưng được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000 (Ba trăm nghìn) đồng theo biên lai thu tiền số 0004873 ngày 15/4/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đất Đỏ (Nay là Phòng thi hành

án dân sự 13- Thành phố Hồ Chí Minh). Ông H còn phải nộp 300.000 (Ba trăm nghìn) đồng.

- Hoàn trả cho ông Nguyễn Phước T4 số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 23.550.000 (Hai mươi ba triệu năm trăm năm mươi nghìn) đồng theo biên lai thu tiền số 00112119 ngày 25/8/2025 của Thi hành án dân sự Thành phố Hồ Chí Minh);

- Hoàn trả cho ông Dương Trung H2 và bà Trần Thị Mỹ T2 số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 12.647.000 (Mười hai triệu sáu trăm bốn mươi bảy nghìn) đồng theo biên lai thu tiền số 0003897 ngày 21/5/2025 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Long Đất (Nay là Phòng Thi hành án dân sự 13- Thành phố Hồ Chí Minh).

3. Án phí dân sự phúc thẩm: Ông Lại Phước H phải nộp 300.000 đồng (Ba trăm nghìn) đồng, được trừ vào tiền tạm ứng án phí đã nộp tại Biên lai thu số 0027332 ngày 16/10/2025 của Thi hành án dân sự Thành phố H, ông Lại Phước H đã nộp đủ án phí phúc thẩm.

Trường hợp bản án được thi hành theo quy 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 thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7, 7a, 7b và 9 Luật thi hành án dân sự. Thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại điều 30 của Luật thi hành án dân sự.

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

Nơi nhận:

- Tòa án nhân dân tối cao;
- VKSND Thành phố Hồ Chí Minh;
- Thi hành án dân sự TPHCM;
- Phòng Thi hành án dân sự 13;
- Tòa án nhân dân Khu vực 13;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Lê Hải Vân