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: 844/2026/DS-PT
Ngày: 28 - 4 - 2026
V/v Tranh chấp quyền sử dụng đất

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: Ông Trương Văn Tâm
Các Thẩm phán: Ông Trịnh Hoàng Anh
Ông Hoàng Trí Thức

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

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

Từ ngày 24 đến ngày 28 tháng 4 năm 2026, tại trụ sở Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh (Cơ sở A) xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 272/2026/TLPT-DS ngày 21 tháng 01 năm 2026 về việc: "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất".

Do bản án dân sự sơ thẩm số 62/2025/DS-ST ngày 15 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 phúc thẩm số 1626/2026/QĐ-PT ngày 17/3/2026, Quyết định hoãn phiên tòa số 4532/2026/QĐ-PT ngày 01/4/2026, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Bà Bùi Thị D, sinh năm: 1974; Địa chỉ: 9 đường X, phường G thành phố Hồ Chí Minh. (Có mặt).

2. Bị đơn: Bà Võ Thị H, sinh năm 1984 và ông Nguyễn Trần T, sinh năm 1978; Địa chỉ: A đường D, ấp L, xã L, thành phố Hồ Chí Minh. (Vắng mặt, có đơn xin vắng mặt).

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

3.1. Ông Nguyễn Văn N, sinh năm 1962 và bà Nguyễn Thị Tuyết N1, sinh năm 1961; HKTT: Số nhà A N, phường R, thành phố Hồ Chí Minh. Địa chỉ liên hệ: 445/8 đường T, khu phố B, phường B, thành phố Hồ Chí Minh. (Vắng mặt).

3.2. Ông Bùi Văn Đ, sinh năm 1969; Địa chỉ: Số A, đường Đ, phường T, thành phố Hồ Chí Minh. (Vắng mặt, có đơn xin vắng mặt).

3.3. Bà Bùi Thị N2, sinh năm 1971; Địa chỉ: Số C Q, phường G, thành phố Hồ Chí Minh. (Có mặt).

3.4. Bà Phan Cẩm H1, sinh năm 2000; HKTT: Ấp L, xã L, thành phố Hồ

Chí Minh. (Vắng mặt).

3.5. Văn phòng C; Địa chỉ: Số B đường B, ấp A, xã L, thành phố Hồ Chí Minh; Người đại diện theo pháp luật: Bà Bùi Thị Thanh H2 – Trưởng văn phòng. (Vắng mặt).

3.6. Văn phòng C1; Địa chỉ: Ấp L, xã L, thành phố Hồ Chí Minh; Người đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Văn Đ1 – Trưởng văn phòng. (Vắng mặt, có đơn xin vắng mặt).

4. Người làm chứng: Ông Nguyễn Văn H3, sinh năm 1981; Địa chỉ: Số nhà F T, ấp L, xã L, thành phố Hồ Chí Minh. (Vắng mặt).

5. Người kháng cáo: Bà Bùi Thị D là nguyên đơn trong vụ án.

6. Viện kiểm sát kháng nghị: Viện kiểm sát nhân dân khu vực 13, Thành phố Hồ Chí Minh.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

* Theo đơn khởi kiện và quá trình tố tụng, nguyên đơn bà Bùi Thị D trình bày:

Bà Bùi Thị D là con gái của ông Bùi Văn H4 (mất ngày 23/6/2024). Ông H4 có vợ là bà Nguyễn Thị P nhưng đã ly hôn theo Bản án sơ thẩm số 50/LH ngày 13/10/1990 của Tòa án nhân dân quận Bình Thạnh, Thành phố Hồ Chí Minh, do vậy đây là tài sản riêng của ông H4, không liên quan gì đến bà P. Trước khi mất thì ông H4 không đăng ký kết hôn với ai. Ông H4 và bà P có 03 người con gồm ông Bùi Văn Đ, bà Bùi Thị D và bà Bùi Thị N2, ngoài ra ông H4 không có con nuôi hay con riêng nào khác.

Ông Bùi Văn H4 khi tuổi cao sức yếu, bị nhầm lẫn và bị lừa gạt nên vào ngày 13 tháng 3 năm 2024 tại Văn phòng C, ông Bùi Văn H4 đã bị vợ chồng ông Nguyễn Trần T, bà Võ Thị H lừa gạt để đồng ý ký vào hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với thông tin sai lệch. Theo thỏa thuận của hai bên ông Bùi Văn H4 sẽ chuyển nhượng lại đất và nhà trên thửa đất tại thửa số 51, tờ bản đồ 97, thị trấn L, huyện L, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu với diện tích 33,4m^2. Theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CL 899200, do Sở tài nguyên và môi trường tỉnh B cấp ngày 08 tháng 01 năm 2017 sang cho ông T và bà H, giá chuyển nhượng là 1.000.000.000 đồng. Theo ông Bùi Văn H4 nói là ông chưa nhận được số tiền 1.000.000.000 đồng từ ông T và bà H. Trong khi ông T và bà H tuyên bố đã thanh toán hết số tiền cho ông Bùi Văn H4. Như vậy ông T và bà H đã có hành vi gian dối để cho ông H4 ký hợp đồng bán nhà, đất bằng cách giả vờ cam kết sẽ thanh toán như sau đó lại không thanh toán. Ông H4 đã mất ngày 23 tháng 6 năm 2024, là một trong những người thừa kế di sản của ông H4 bà D có quyền và lợi ích hợp pháp với thửa đất nêu trên.

Nguyên đơn không có tài liệu, chứng cứ gì chứng minh ông H4 bị lừa dối, nhầm lẫn khi ký kết hợp đồng, cũng như chứng cứ thỏa thuận về giá chuyển nhượng đất giữa ông H4 với ông T, bà H là 1.000.000.000 đồng và ông H4 chưa được thanh toán. Giá chuyển nhượng đất này bà D chỉ nghe ông H4 nói lại.

Tại thời điểm ông H4 còn sống thì ông H4 không khởi kiện việc ký kết hợp đồng chuyển nhượng cũng như việc đăng ký biến động trang 4 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho vợ chồng ông T, bà H tại Tòa án mà chỉ tố cáo tại cơ quan công an. Từ thời điểm chuyển nhượng đất cho ông T, bà H thì ông H4 không còn sử dụng nhà, đất này.

Nguyên đơn tự nguyện chịu toàn bộ chi phí tố tụng.

Tại đơn khởi kiện ngày 01/8/2024, bà D yêu cầu Tòa án giải quyết:

- Tuyên bố giao dịch chuyển nhượng nhà đất giữa ông Bùi Văn H4 và vợ chồng ông Nguyễn Trần T và Võ Thị H đối với nhà đất thuộc thửa số 51 từ bản đồ 97, diện tích 33,4m^2 tại thị trấn L, huyện L, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất Quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất do Sở tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 08 tháng 01 năm 2017 là vô hiệu do ông T và bà H đã lừa dối để ký kết.

- Giải quyết hậu quả giao dịch dân sự vô hiệu bằng việc buộc ông T và H phải lại nhà đất nêu trên. Trường hợp không thể hoàn trả được nhà đất, mà công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông H4 với ông T, bà H có hiệu lực, do ông H4 chưa được thanh toán tiền chuyển nhượng 1.000.000.000 đồng nên yêu cầu bị đơn phải trả tiền chuyển nhượng đất cho ba người thừa kế gồm Bùi Thị D, Bùi Văn Đ, Bùi Thị N2 bằng giá giá trị theo giá của hội đồng định giá tại thời điểm hiện tại.

Tại đơn khởi kiện bổ sung ngày 05/9/2025, bà D yêu cầu:

- Tuyên bố vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng nhà đất giữa ông Bùi Văn H4 và vợ chồng ông Nguyễn Trần T và Võ Thị H đối với nhà đất thuộc giữa số 51 từ bản đồ 97, diện tích 33,4m^2 tại thị trấn L, huyện L, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất Quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất do Sở tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 08 tháng 01 năm 2017, lý do vô hiệu do ông T và bà H chưa giao tiền chuyển nhượng nên hợp đồng chuyển nhượng chưa hoàn thành.

- Huỷ chỉnh lý biến động trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CL 899200 chỉnh lý sang tên ngày 26/3/2024 cho ông Nguyễn Trần T và Võ Thị H.

- Tuyên bố vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng nhà đất giữa ông Nguyễn Trần T và Võ Thị H với vợ chồng ông Nguyễn Văn N, bà Nguyễn Thị Tuyết N1 đối với nhà đất thuộc thửa số 51 từ bản đồ 97, diện tích 33,4m^2 tại thị trấn L, huyện L, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất Quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất do Sở tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 08 tháng 01 năm 2017, lý do đất đang tranh chấp nhưng chuyển nhượng (Có đơn ngăn chặn gửi chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện L) là vi phạm điều cấm của pháp luật, bà H ông T chuyển nhượng đất cho ông N, bà N1 để tẩu tán tài sản.

- Huỷ chỉnh lý biến động trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CL 899200 chỉnh lý sang tên ngày 22/4/2024 cho ông Nguyễn Văn N, bà Nguyễn Thị Tuyết N1.

- Công nhận nhà và đất thửa số 51 từ bản đồ 97, diện tích 33,4m^2 tại thị trấn L, huyện L, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất CL 899200 trên đất có căn nhà cấp 4 cho ba người con của ông Bùi Văn H4 gồm: Bùi Văn Đ, Bùi Thị N2 và Bùi Thị D.

- Trường hợp không thể hoàn trả được nhà đất cho các con của ông Bùi Văn H4 gồm Bùi Thị D, Bùi Văn Đ, Bùi Thị N2 thì yêu cầu bị đơn đền bù toàn bộ thiệt hại cho ba người con của ông Bùi Văn H4 bằng giá giá trị theo giá của hội đồng định giá.

* Quá trình tố tụng, bị đơn bà Võ Thị H và ông Nguyễn Trần T trình bày:

Ngày 13/3/2024, tại Văn phòng C, bà Võ Thị H và ông Nguyễn Trần T đã nhận chuyển nhượng từ ông Bùi Văn H4 thửa đất số 51, tờ bản đồ số 97 diện tích 33,4m^2 tại thị trấn L, huyện L, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu. Theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất Quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CL 899200 do Sở Tài nguyên - Môi trường tỉnh B cấp ngày 08/01/2017 cho ông H4.

Giá chuyển nhượng là 500.000.000 đồng, bà H, ông T đã giao đủ tiền cho ông H4 chiều ngày 13/3/2024 tại nhà ông H4 tại khu phố L, thị trấn L, việc giao tiền không lập biên bản giao nhận. Sau khi giao nhận tiền thì các bên đã tiến hành ký hợp đồng chuyển nhượng tại Văn phòng công chứng Bùi Thị Thanh H2. Tuy nhiên trong hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất chỉ ghi số tiền 300.000.000 đồng, đây là do ông H4 đề nghị ghi như vậy vì ông H4 phải chịu tiền thuế, nhưng sau đó ông H4 giao nhà đất cho vợ chồng bà H, ông T thì ông H4 yêu cầu bà H ông T phải chịu thuế, bà H, ông T đã đóng thuế thay cho ông H4.

Sau khi làm thủ tục sang tên thì ông H4 đã bàn giao nhà, đất cho vợ chồng ông T, bà H và ông bà đã được Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện L cập nhật đăng ký biến động trang 4 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 26/3/2024.

Ngày 08/4/2024, vợ chồng ông T, bà H đã chuyển nhượng cho ông N và bà N1 thửa đất 51 tờ bản đồ 97 diện tích 33,4m^2, thị trấn L, huyện L, tỉnh Bà Rịa Vũng Tàu theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CL 899200 do UBND huyện Đ cấp ngày 08/11/2017 cho ông Bùi Văn H4, đã cập nhật chuyển nhượng trang 4 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Nguyễn Trần T, bà Võ Thị H ngày 26/3/2024. Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện L đã cập nhật đăng ký biến động trang 4 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 22/4/2024 cho ông N và bà N1.

Ông T, bà H không có yêu cầu phản tố và không đồng ý với toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà D.

* Quá trình tố tụng, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn N, bà Nguyễn Thị Tuyết N1 trình bày:

Ngày 08/4/2024, vợ chồng ông N, bà N1 có nhận chuyển nhượng thửa đất 51 tờ bản đồ 97 diện tích 33,4m^2, thị trấn L, huyện L, tỉnh Bà Rịa Vũng Tàu theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CL 899200 do UBND huyện Đ cấp ngày 08/11/2017 cho ông Bùi Văn H4, đã cập nhật chuyển nhượng trang 4 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Nguyễn Trần T, bà Võ Thị H ngày 26/3/2024. Ông N, bà N1 nhận chuyển nhượng đất này từ vợ chồng ông T, bà H. Giá nhận chuyển nhượng là 1.250.000.000 đồng, ông N, bà H đã giao tiền xong và đã nhận đất xong từ khi ký hợp đồng chuyển nhượng. Ngày 22/04/2024 ông N, bà N1 đã được Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện L, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu cập nhật trang 4 trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Hiện trạng trên đất chỉ có 01 căn nhà cấp 4, hàng rào bao quanh, mái che, ngoài ra không còn ai khác sử dụng đất, cũng không còn công trình, vật kiến trúc gì khác.

Do ông N, bà N1 ở xa nên đã cho người thuê tên H1, giá thuê hàng tháng 3.000.000 đồng, thời hạn thuê chỉ khoảng 03 tháng, đến tháng 9/2025 là hết thời hạn thuê, thời hạn thuê tính tới thời điểm hôm nay còn khoảng 2 tháng nữa. Ông N, bà N1 không làm hợp đồng thuê mà chỉ nói miệng với nhau về việc thuê.

Khi mua đất thì ông N, bà N1 khi mua đất thì có tới đất để xem hiện trạng đất, thì thấy trên đất có một căn nhà nhưng không ai ở. Khi đó đất không ai tranh chấp và ông N, bà N1 đồng ý nhận chuyển nhượng.

Nay về yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn thì ông N, bà N1 không đồng ý, ông bà không có yêu cầu độc lập gì trong vụ án này, không có ý kiến hay yêu cầu gì trong vụ án. Việc tranh chấp là của nguyên đơn và bị đơn, không liên quan gì đến ông N, bà N1.

* Quá trình tố tụng, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Bùi Văn Đ trình bày:

Ông Đ là con của ông Bùi Văn H4, ông H4 có vợ là bà Nguyễn Thị P nhưng đã ly hôn theo Bản án sơ thẩm số 50/LH ngày 13/10/1990 của Tòa án nhân dân quận Bình Thạnh, thành phố Hồ Chí Minh, do vậy ông Đ xác định đây là tài sản riêng của ông H4, không liên quan gì đến bà P. Ông H4 và bà P có 03 người con gồm ông Đ, bà D và bà N2 như bà D đã trình bày, ngoài ra không còn con nuôi hay con riêng nào khác. Ngày 13 tháng 3 năm 2024 tại Văn phòng C ông Bùi Văn H4 có chuyển nhượng thửa đất tại thửa số 51 tờ bản đồ 97 thị trấn L, huyện L, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu với diện tích 33,4m^2 theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CL 899200 do Sở tài nguyên và môi trường tỉnh B cấp ngày 08 tháng 01 năm 2017 sang cho ông T và bà H với giá chuyển nhượng là 1.000.000.000 đồng, tuy nhiên trong hợp đồng chuyển nhượng chỉ ghi số tiền là 300.000.000 đồng, ông H4 chưa nhận được số tiền 1.000.000.000 đồng này. Việc ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất này là do bị nhầm lẫn và lừa dối.

Ông Đ không có tài liệu, chứng cứ gì chứng minh ông H4 bị lừa dối, nhầm lẫn khi ký kết hợp đồng, cũng như chứng cứ thỏa thuận về giá chuyển nhượng đất giữa ông H4 với ông T, bà H là 1.000.000.000 đồng và ông H4 chưa được thanh toán. Giá chuyển nhượng đất này ông Đ chỉ nghe ông H4 nói lại.

Tại thời điểm ông H4 còn sống thì ông H4 không khởi kiện, khiếu nại việc ký kết hợp đồng chuyển nhượng cũng như việc đăng ký biến động trang 4 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho vợ chồng ông T, bà H. Từ thời điểm chuyển nhượng đất cho ông T, bà H thì ông H4 không còn sử dụng nhà đất này, trước đây nhà đất này cũng để trống.

Ông Đ đồng ý với toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà D, ông Đ không có yêu cầu độc lập trong vụ án mà giao cho bà D toàn quyền quyết định.

* Quá trình tố tụng, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Bùi Thị N2 trình bày:

Bà N2 là con của ông Bùi Văn H4, ông H4 có vợ là bà Nguyễn Thị P nhưng đã ly hôn theo Bản án sơ thẩm số 50/LH ngày 13/10/1990 của Tòa án nhân dân quận Bình Thạnh, thành phố Hồ Chí Minh, do vậy bà N2 xác định đây là tài sản riêng của ông H4, không liên quan gì đến bà P. Ông H4 và bà P có 03 người con gồm ông Đ, bà D và bà N2 như bà D đã trình bày, ngoài ra không còn con nuôi hay con riêng nào khác. Ngày 13 tháng 3 năm 2024 tại Văn phòng C ông Bùi Văn H4 có chuyển nhượng thửa số 51 tờ bản đồ 97 thị trấn L, huyện L, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu với diện tích 33,4m^2 theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CL 899200 do Sở tài nguyên và môi trường tỉnh B cấp ngày 08 tháng 01 năm 2017 cho ông Bùi Văn H4, sang cho ông T và bà H với giá chuyển nhượng là 1.000.000.000 đồng, tuy nhiên trong hợp đồng chuyển nhượng chỉ ghi số tiền là 300.000.000 đồng, ông H4 chưa nhận được số tiền 1.000.000.000 đồng này. Việc ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất này là do bị nhầm lẫn và lừa dối.

Bà N2 không có tài liệu, chứng cứ gì chứng minh ông H4 bị lừa dối, nhầm lẫn khi ký kết hợp đồng, cũng như chứng cứ thỏa thuận về giá chuyển nhượng đất giữa ông H4 với ông T, bà H là 1.000.000.000 đồng và ông H4 chưa được thanh toán. Giá chuyển nhượng đất này bà N2 chỉ nghe ông H4 nói lại.

Tại thời điểm ông H4 còn sống thì ông H4 không khởi kiện, khiếu nại việc ký kết hợp đồng chuyển nhượng cũng như việc đăng ký biến động trang 4 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho vợ chồng ông T, bà H. Từ thời điểm chuyển nhượng đất cho ông T, bà H thì ông H4 không còn sử dụng nhà đất này, trước đây nhà đất này cũng để trống.

Bà N2 đồng ý với toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà D, bà N2 không có yêu cầu độc lập mà giao cho bà D toàn quyền quyết định.

* Quá trình tố tụng, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Phan Cẩm H1 trình bày:

Bà H1 đang thuê căn nhà số D thửa số 51 tờ bản đồ 97 thị trấn L, huyện L, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu. Bà H1 thuê đất và sống một mình, không còn ai khác. Thời gian bà thuê là từ tháng 6 năm 2025 đến tháng 9 năm 2025. Bà H1 thuê từ ông N và bà N1, khi thuê chỉ làm hợp đồng miệng với nhau chứ không lập thành văn bản gì, giá thuê là 3.000.000 đồng một tháng. Bà H1 khi thuê có lắp một chiếc máy lạnh và làm vách ngăn, khi hết hạn hợp đồng thuê thì bà H1 sẽ tháo dỡ các tài sản này đi.

Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn thì bà H1 không có ý kiến gì, bà H1 không có yêu cầu độc lập gì trong vụ án.

Qua xem xét thẩm định tại chỗ tài sản ngày 05/9/2025 thì hiện nay bà H1 không còn thuê căn nhà nêu trên. Căn nhà này hiện nay không ai sử dụng.

* Quá trình tố tụng, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Văn phòng công chứng Bùi Thị Thanh H2 trình bày: Việc công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 373 quyển số 01/2024/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 13/3/2024 đối với thửa số 51 tờ bản đồ 97 diện tích 33,4m^2 thị trấn L, huyện L, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CL 899200 do Sở tài nguyên và môi trường tỉnh B cấp ngày 08 tháng 01 năm 2017 giữa ông Bùi Văn H4 với ông Nguyễn Trần T, bà Võ Thị H được thực hiện theo đúng quy định của pháp luật. Đương sự có đầy đủ năng lực, hành vi dân sự, việc giao kết hợp đồng tự nguyện, không trái với quy định của pháp luật. Văn phòng C xin vắng mặt trong quá trình giải quyết vụ án.

* Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Văn phòng C1 không có ý kiến trong quá trình giải quyết vụ án.

* Quá trình tố tụng giải quyết vụ án, người làm chứng ông Nguyễn Văn H3 trình bày: Ông H3 là hàng xóm của ông Bùi Văn H4, trước đây chỉ có ông H4 sống một mình. Vào khoảng năm 2024 ông H4 có gọi thợ đến sửa cửa phía trước, sau đó ông H3 thấy một người đàn ông và một người phụ nữ chở ông H4 đi, trước khi đi ông H4 có dọn đồ đi. Hôm đó ông H4 có ôm tiền đi, số tiền bao nhiêu ông H3 không biết và cũng không biết là tiền gì. Chỉ nghe ông H4 nói với hai người đi cùng là ôm tiền đi chứ không ở đây nhiều giang hồ lắm. Ông H4 đi được vài ngày thì quay lại nhà cũ này để xin vào nhà tắm nhưng không được vào rồi sau đó ông H4 đi. Việc mua bán đất giữa ông H4 với ông T, bà H ông H3 không biết.

* Tại bản án dân sự sơ thẩm số 62/2025/DS-ST ngày 15 tháng 9 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực 13, Thành phố Hồ Chí Minh đã quyết định như sau:

Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà Bùi Thị D về việc "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất" với ông Nguyễn Trần T, bà Võ Thị H.

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Bùi Thị D đối với yêu cầu về tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công

chứng 373 quyển số 01/2024/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 13/3/2024 đối với thửa số 51 tờ bản đồ 97 diện tích 33,4m^2 thị trấn L, huyện L, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CL 899200 do Sở tài nguyên và môi trường tỉnh B cấp ngày 08 tháng 01 năm 2017 giữa ông Bùi Văn H4 với ông Nguyễn Trần T, bà Võ Thị H là vô hiệu.

2. Không chấp nhận yêu cầu giải quyết hậu quả của giao dịch dân sự vô hiệu bằng việc buộc ông T, bà H giao trả lại nhà đất thuộc thửa đất số 51 tờ bản đồ 97 diện tích 33,4m^2 thị trấn L, huyện L, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CL 899200 do Sở tài nguyên và môi trường tỉnh B cấp ngày 08 tháng 01 năm 2017cho các đồng thừa kế gồm Bùi Thị D, Bùi Văn Đ, Bùi Thị N2. Trường hợp không thể hoàn trả thì yêu cầu bị đơn đền bù toàn bộ thiệt hại cho 03 người đồng thừa kế nêu trên bằng giá giá trị theo giá của hội đồng định giá tại thời điểm hiện tại số tiền là 774.720.422đ (Bảy trăm bảy mươi tư triệu bảy trăm hai mươi ngàn bốn trăm hai mươi hai đồng).

3. Dành quyền khởi kiện cho bà Bùi Thị D, ông Bùi Văn Đ, bà Bùi Thị N2 trong vụ án khác về việc tranh chấp về nghĩa vụ thanh toán khi ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất 51 tờ bản đồ 97 thị trấn L, huyện L đối với ông Nguyễn Trần T, bà Võ Thị H (Nếu các đương sự có yêu cầu).

Ngoài ra án sơ thẩm còn tuyên về chi phí tố tụng, án phí và quyền kháng cáo.

* Ngày 07/10/2025 bà Bùi Thị D kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm giải quyết: Sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn như sau:

- Hủy hợp đồng chuyển nhượng nhà đất giữa ông Bùi Văn H4 và vợ chồng ông Nguyễn Trần T và Võ Thị H đối với nhà đất thuộc thửa số 51 từ bản đồ 97, diện tích 33,4m^2 tại thị trấn L, huyện L, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất Quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CL 899200 do Sở tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 08 tháng 01 năm 2017.

- Huỷ chỉnh lý biến động trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CL 899200 chỉnh lý sang tên ngày 26/3/2024 cho ông Nguyễn Trần T và Võ Thị H.

- Hủy hợp đồng chuyển nhượng nhà đất giữa vợ chồng ông Nguyễn Trần T, bà Võ Thị H và vợ chồng ông Nguyễn Văn N, bà Nguyễn Thị Tuyết N1 đối với nhà đất thuộc thửa số 51 tờ bản đồ 97, tại thị trấn L, huyện L, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu với diện tích 33,4m^2 theo Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CL 899200 do Sở tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 08 tháng 01 năm 2017.

- Huỷ chỉnh lý biến động trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CL 899200 chỉnh lý sang tên ngày 22/4/2024 cho ông Nguyễn Văn N và bà Nguyễn Thị Tuyết N1.

- Công nhận nhà và đất thửa số 51 tờ bản đồ 97, tại thị trấn L, huyện L, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu với diện tích 33,4m^2 theo Giấy chứng nhận số CL 899200 trên đất có căn nhà cấp 4 cho ba người con của ông Bùi Văn H4 gồm Bùi Văn Đ, Bùi Thị N2 và Bùi Thị D.

- Trường hợp không thể hoàn trả được tài sản nhà và đất cho các con của ông Bùi Văn H4, thì yêu cầu bị đơn đền bù toàn bộ thiệt hại cho ba người con của ông Bùi Văn H4 theo giá giá thị trường tại thời điểm ra bản án và đền bù toàn bộ chi phí liên quan đến tố tụng.

* Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân khu vực 13, Thành phố Hồ Chí Minh có Quyết định kháng nghị số 182/QĐKNPT-VKS-DS ngày 29/9/2025, kháng nghị toàn bộ bản án sơ thẩm. Đề nghị Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh hủy bản án sơ thẩm để tiếp tục giải quyết theo thủ tục chung.

* Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và yêu cầu kháng cáo; Viện kiểm sát giữ nguyên nội dung kháng nghị; các đương sự không cung cấp tài liệu, chứng cứ mới.

* Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến: Đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm chấp nhận kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân khu vực 13, Thành phố Hồ Chí Minh, không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn. Hủy bản án sơ thẩm để xét xử sơ thẩm lại vụ án theo thủ tục chung.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, ý kiến của đại diện Viện kiểm sát tham gia phiên tòa, Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận định:

[1] Đơn kháng cáo của bà Bùi Thị D trong thời hạn luật định, bảo đảm thủ tục nên được xem xét theo thủ tục phúc thẩm.

[2] Xét kháng cáo, kháng nghị:

Tại đơn khởi kiện ngày 01/8/2024 và quá trình tố tụng, bà Bùi Thị D yêu cầu Tòa án giải quyết:

- Tuyên bố giao dịch chuyển nhượng nhà đất giữa ông Bùi Văn H4 và vợ chồng ông Nguyễn Trần T và Võ Thị H đối với nhà đất thuộc thửa số 51 từ bản đồ 97, diện tích 33,4m2 tại thị trấn L, huyện L, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất Quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất do Sở tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 08 tháng 01 năm 2017 là vô hiệu do ông T và bà H đã lừa dối để ký kết.

- Giải quyết hậu quả giao dịch dân sự vô hiệu bằng việc buộc ông T và H phải lại nhà đất nêu trên. Trường hợp không thể hoàn trả được nhà đất, do ông

H4 chưa được thanh toán tiền chuyển nhượng đất là 1.000.000.000 đồng nên yêu cầu bị đơn phải trả tiền chuyển nhượng đất cho ba người thừa kế gồm Bùi Thị D, Bùi Văn Đ, Bùi Thị N2 bằng giá trị theo giá của hội đồng định giá tại thời điểm hiện tại (BL 268, 295 và tại phiên tòa).

Tại đơn khởi kiện bổ sung ngày 05/9/2025, bà D yêu cầu:

- Tuyên bố vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng nhà đất giữa ông Bùi Văn H4 và vợ chồng ông Nguyễn Trần T và Võ Thị H đối với nhà đất thuộc giữa số 51 từ bản đồ 97, diện tích 33,4m^2 tại thị trấn L, huyện L, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất Quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất do Sở tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 08 tháng 01 năm 2017, lý do vô hiệu do ông T và bà H chưa giao tiền chuyển nhượng nên hợp đồng chuyển nhượng chưa hoàn thành.

- Huỷ chỉnh lý biến động trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CL 899200 chỉnh lý sang tên ngày 26/3/2024 cho ông Nguyễn Trần T và Võ Thị H.

- Tuyên bố vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng nhà đất giữa ông Nguyễn Trần T và Võ Thị H với vợ chồng ông Nguyễn Văn N, bà Nguyễn Thị Tuyết N1 đối với nhà đất thuộc thửa số 51 từ bản đồ 97, diện tích 33,4m^2 tại thị trấn L, huyện L, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất Quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất do Sở tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 08 tháng 01 năm 2017, lý do đất đang tranh chấp nhưng chuyển nhượng (Có đơn ngăn chặn gửi chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện L) là vi phạm điều cấm của pháp luật, bà H ông T chuyển nhượng đất cho ông N, bà N1 để tẩu tán tài sản.

- Huỷ chỉnh lý biến động trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CL 899200 chỉnh lý sang tên ngày 22/4/2024 cho ông Nguyễn Văn N, bà Nguyễn Thị Tuyết N1.

- Công nhận nhà và đất thửa số 51 từ bản đồ 97, diện tích 33,4m^2 tại thị trấn L, huyện L, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất CL 899200 trên đất có căn nhà cấp 4 cho ba người con của ông Bùi Văn H4 gồm: Bùi Văn Đ, Bùi Thị N2 và Bùi Thị D.

- Trường hợp không thể hoàn trả được nhà đất cho các con của ông Bùi Văn H4 gồm Bùi Thị D, Bùi Văn Đ, Bùi Thị N2 thì yêu cầu bị đơn đền bù toàn bộ thiệt hại cho ba người con của ông Bùi Văn H4 bằng giá trị theo giá của hội đồng định giá.

Thấy:

Bà Bùi Thị D khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết tuyên bố giao dịch chuyển nhượng nhà, đất giữa ông Bùi Văn H4 và vợ chồng ông Nguyễn Trần T và bà Võ Thị H đối với nhà, đất thuộc thửa số 51 tờ bản đồ số 97, thị trấn L, huyện L, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu là vô hiệu, giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu là yêu cầu ông Nguyễn Trần T và bà Võ Thị H phải trả lại nhà, đất, nếu không trả được nhà, đất, và do ông H4 chưa được thanh toán tiền chuyển

nhượng đất là 1.000.000.000 đồng nên yêu cầu bị đơn phải trả tiền chuyển nhượng đất cho ba người thừa kế gồm bà Bùi Thị D, ông Bùi Văn Đ, bà Bùi Thị N2 bằng giá trị theo giá của hội đồng định giá tại thời điểm hiện tại.

Tuy nhiên, án sơ thẩm không giải quyết yêu cầu của bà Bùi Thị D về việc buộc bị đơn ông Nguyễn Trần T và bà Võ Thị H trả lại tiền chuyển nhượng đất mà dành quyền khởi kiện cho bà Bùi Thị D, ông Bùi Văn Đ và bà Bùi Thị N2 bằng vụ án khác về nghĩa vụ thanh toán tiền chuyển nhượng đất giữa ông H4 với ông T, bà H nếu có yêu cầu là không giải quyết hết yêu cầu của đương sự.

Mặt khác, để giải quyết yêu cầu của nguyên đơn bà Bùi Thị D về việc tuyên bố giao dịch chuyển nhượng nhà, đất thuộc thửa số 51 tờ bản đồ số 97, thị trấn L, huyện L, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu giữa ông Bùi Văn H4 với ông Nguyễn Trần T và bà Võ Thị H vô hiệu và yêu cầu ông T, bà H phải trả lại nhà, đất thì phải xem xét đến nội dung có liên quan là giao dịch chuyển nhượng nhà, đất giữa ông Nguyễn Trần T và bà Võ Thị H với ông Nguyễn Văn N, bà Nguyễn Thị Tuyết N1 trong vụ án vì ông N, bà N1 nhận chuyển nhượng nhà, đất từ ông T, bà H và ông N, bà N1 đang đứng tên quyền sử dụng đất. Án sơ thẩm không xem xét nội dung này là không bảo đảm giải quyết toàn diện, triệt để vụ án.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn cung cấp bổ sung về quan hệ nhân thân ông Bùi Văn H4. Đây là tình tiết phát sinh mới.

Các nội dung trên chưa được thực hiện tại giai đoạn xét xử sơ thẩm nên Tòa án cấp phúc thẩm không thực hiện bổ sung khắc phục được, do vậy hủy bản án sơ thẩm để giải quyết sơ thẩm lại vụ án.

Kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân khu vực 13, Thành phố Hồ Chí Minh là có căn cứ chấp nhận.

[2] Án phí dân sự phúc thẩm: Bà Bùi Thị D không phải chịu.

Vì các lẽ trên:

Căn cứ khoản 3 Điều 308, Điều 310 của Bộ luật tố tụng dân sự.

QUYẾT ĐỊNH:

Không chấp nhận kháng cáo của bà Bùi Thị D; chấp nhận kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân khu vực 13, Thành phố Hồ Chí Minh.

1. Hủy bản án dân sự sơ thẩm số 62/2025/DS-ST ngày 15 tháng 9 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực 13, Thành phố Hồ Chí Minh xét xử vụ án "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất" giữa nguyên đơn là bà Bùi Thị D với bị đơn là bà Võ Thị H và ông Nguyễn Trần T.

Chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân khu vực 13, Thành phố Hồ Chí Minh giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

2. Án phí dân sự phúc thẩm: Bà Bùi Thị D không phải chịu. Hoàn trả cho bà Bùi Thị D 300.000 đồng tạm ứng án phí theo Biên lai thu số 0029220 ngày 22/10/2025 của Thi hành án dân sự Thành phố Hồ Chí Minh.

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

Nơi nhận:
- VKSND Tp. Hồ Chí Minh;
- TAND KV13, Tp. Hồ Chí Minh;
- THADS Tp. Hồ Chí Minh;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Trương Văn Tâm

CÁC THẨM PHÁN

Trịnh Hoàng Anh Hoàng Trí Thức

THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

Trương Văn Tâm