

**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: 1698/2026/DS-PT

Ngày 08/9/2026

V/v “Tranh chấp hợp đồng chuyển
nhượng quyền sử dụng đất và tài
sản gắn liền với đất, hợp đồng
thuê nhà ở và thuê quyền sử dụng
đất và yêu cầu tuyên bố văn bản
công chứng vô hiệu”

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 Nguyễn Văn Huỳnh.

Các Thẩm phán:

Ông Bùi Ngọc Thạch

Ông Nguyễn Đức Cường

- *Thư ký phiên tòa:* Bà Nguyễn Thị Minh Đức - 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 Trần Thị Ngọc Tuyền - Kiểm sát viên.

Ngày 08 tháng 9 năm 2026, tại trụ sở Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh (cơ sở 2) mở phiên tòa xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 1168/2026/TLPT-DS ngày 20/7/2026 về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất, hợp đồng thuê nhà ở và thuê quyền sử dụng đất và yêu cầu tuyên bố văn bản công chứng vô hiệu”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 60/2026/DS-ST ngày 31/3/2026 của Tòa án nhân dân khu vực 17, Thành phố Hồ Chí Minh bị kháng cáo;

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 5119/2026/QĐ-PT ngày 06/8/2026, Quyết định hoãn phiên tòa số 13401/2026/QĐ-PT ngày 25/8/2026 giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Bà Trần Thị L, sinh năm 1984; Địa chỉ: Số A, tổ D Khu phố I, đường A, thị trấn P, huyện P, tỉnh Bình Dương nay là xã P, Thành phố Hồ Chí Minh. Bà L có mặt.

Người đại diện hợp pháp của bà L: ông Nguyễn D, sinh năm 1985; địa chỉ liên hệ: Số D đường T, phường A, Thành phố Hồ Chí Minh, là người đại diện theo ủy quyền (theo Giấy ủy quyền ngày 04/9/2026). Ông D có mặt.

- *Bị đơn:*

1. Ông Dương Thành K, sinh năm 1981; Địa chỉ: Ấp V, xã H, huyện T, tỉnh Vĩnh Long nay là xã V, tỉnh Vĩnh Long. Vắng mặt.

2. Bà Trần Thị N, sinh năm 1970; Địa chỉ: số B Khu phố A, thị trấn T, huyện B, tỉnh Bình Dương nay là phường V, Thành phố Hồ Chí Minh. Bà N có mặt.

Người đại diện hợp pháp của bà N: Ông Phan Thanh N1, sinh năm 1980; Địa chỉ liên hệ: Số A đường Đ, khu phố E, phường Đ, thành phố T, tỉnh Bình Dương nay là phường C, Thành phố Hồ Chí Minh. Ông N1 có mặt.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Ông Hoàng Quốc D1, sinh năm 1973; Địa chỉ: D, T, Phường A, quận B, Thành Phố Hồ Chí Minh nay là phường B, Thành phố Hồ Chí Minh. Vắng mặt.

2. Bà Nguyễn Thị Ngọc P, sinh năm 1973; Địa chỉ: D, T, Phường A, quận B, Thành Phố Hồ Chí Minh nay là phường B, Thành phố Hồ Chí Minh. Vắng mặt.

3. Bà Nguyễn Thị Thu T, sinh năm 1993; Địa chỉ: Thôn Q, xã P, huyện T, tỉnh Bình Định nay là xã T, tỉnh Bình Định. Vắng mặt.

4. Ông Nguyễn Tiến S, sinh năm 1972; Địa chỉ: Ấp D, xã A, huyện P, tỉnh Bình Dương nay là xã P, Thành phố Hồ Chí Minh. Vắng mặt.

5. Ông Nguyễn Quang H, sinh năm 1981; Địa chỉ: Số F, Võ Thị S1, M, L, tỉnh An Giang nay là phường L, tỉnh An Giang. Vắng mặt.

6. Bà Trần Thị T1, sinh năm 1976; Địa chỉ: Ấp D, xã A, huyện P, tỉnh Bình Dương nay là xã P, Thành phố Hồ Chí Minh. Vắng mặt. Có đơn đề nghị xét xử vắng mặt.

7. Bà Trần Thị S2, sinh năm 1943; Địa chỉ: Tổ E, khu phố A, thị trấn T, huyện B, tỉnh Bình Dương nay là phường V, Thành phố Hồ Chí Minh. Vắng mặt.

8. Bà Nguyễn Trần Tuyết K1, sinh năm 1992; Địa chỉ: Tổ E, khu phố A, thị trấn T, huyện B, tỉnh Bình Dương nay là phường V, Thành phố Hồ Chí Minh. Vắng mặt.

9. Ông Nguyễn Minh N2, sinh năm 1987; Địa chỉ: Tổ E, khu phố A, thị trấn T, huyện B, tỉnh Bình Dương nay là phường V, Thành phố Hồ Chí Minh. Vắng mặt.

10. Ông Nguyễn Trung K2, sinh năm 2003; Địa chỉ: Tổ E, khu phố A, thị trấn T, huyện B, tỉnh Bình Dương nay là phường V, Thành phố Hồ Chí Minh. Vắng mặt.

11. Bà Lê Ngọc C, sinh năm 1977; Địa chỉ: Tổ E, khu phố A, thị trấn T, huyện B, tỉnh Bình Dương nay là phường V, Thành phố Hồ Chí Minh. Vắng mặt.

12. Ông Lương Anh M, sinh năm 1976; Địa chỉ: Tổ E, khu phố A, thị trấn T, huyện B, tỉnh Bình Dương nay là phường V, Thành phố Hồ Chí Minh. Vắng mặt.

13. Ông Lương Minh H1, sinh năm 2006; Địa chỉ: Tổ E, khu phố A, thị trấn T, huyện B, tỉnh Bình Dương nay là phường V, Thành phố Hồ Chí Minh. Vắng mặt.

14. Ông Lương Minh T2, sinh năm 2008; Địa chỉ: Tổ E, khu phố A, thị trấn T, huyện B, tỉnh Bình Dương nay là phường V, Thành phố Hồ Chí Minh. Vắng mặt.

15. Văn phòng C1 (trước đây là Văn phòng C2, tỉnh Bình Dương; Văn phòng C3); Địa chỉ: Số A Đại lộ B, khu phố D, phường H, thành phố T, tỉnh Bình Dương nay là phường C, Thành phố Hồ Chí Minh. Vắng mặt. Có đơn đề nghị xét xử vắng mặt.

16. Phòng C4 – Thành phố Hồ Chí Minh (trước đây là Phòng C5, tỉnh Bình Dương); Địa chỉ: Số C Đ Đ, phường B, thành phố T, tỉnh Bình Dương nay là phường B, Thành phố Hồ Chí Minh. Vắng mặt. Có đơn đề nghị xét xử vắng mặt.

17. Phòng C6 – Thành phố Hồ Chí Minh (trước đây là Phòng C7, tỉnh Bình Dương); Địa chỉ: Số D, Đại lộ B, phường P, thành phố T, tỉnh Bình Dương nay là phường T, Thành phố Hồ Chí Minh. Vắng mặt. Có đơn đề nghị xét xử vắng mặt.

18. Phòng công chứng số 4 - Thành phố H; Địa chỉ: Số B H, Phường D, Quận T, Thành Phố Hồ Chí Minh nay là phường T, Thành phố Hồ Chí Minh. Vắng mặt. Có đơn đề nghị xét xử vắng mặt.

19. Văn phòng C8 (trước đây là Văn phòng C9, tỉnh Bình Dương); Địa chỉ: Số C, N, phường L, thành phố T, tỉnh Bình Dương nay là phường L, Thành phố Hồ Chí Minh. Vắng mặt. Có đơn đề nghị xét xử vắng mặt.

20. Bà Trần Thị H2, sinh năm 1955; Địa chỉ: Tổ E, khu phố A, thị trấn T, huyện B, tỉnh Bình Dương nay là phường V, Thành phố Hồ Chí Minh. Vắng mặt.

Người đại diện hợp pháp của bà H2: Ông Bùi Vũ Đ, sinh năm 1980; Địa chỉ: Số A khu phố C, phường P, Thành phố Hồ Chí Minh. Có mặt.

- *Người kháng cáo:* bị đơn bà Trần Thị N và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trần Thị H2.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

** Theo nội dung đơn khởi kiện, bản tự khai, quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, nguyên đơn và đại diện hợp pháp của nguyên đơn trình bày:*

Thửa đất số 73 tờ bản đồ số 23, tại thị trấn T, huyện B, tỉnh Bình Dương, diện tích đất 3.570m², trong đó có 400m² đất ở, 3.170m² đất trồng cây lâu năm, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số phát hành BT799232, sổ vào sổ CH02222 do UBND huyện B, tỉnh Bình Dương cấp ngày 29/8/2014, cập nhật thay đổi ngày 08/11/2018, ngày 14/12/2021. Tài sản trên đất là nhà ở diện tích: 52,65m², diện tích sàn: 52,65m² có kết cấu: mái tole, tường xây, nền gạch, cột gạch, cấp 4, 01 tầng, năm xây dựng 1997 có nguồn gốc của bà Trần Thị N tạo lập

và chuyển nhượng cho ông Hoàng Quốc D1 ngày 07/8/2014, sau đó ông D1 chuyển nhượng cho ông Dương Thành K ngày 21/9/2018.

Tại thời điểm bà N chuyển nhượng cho ông D1 do bà N chưa chuẩn bị được chỗ ở mới nên khi thực hiện việc giao nhận tiền và tài sản chuyển nhượng thì giữa bà N và ông D1 có thỏa thuận cho bà N được thuê lại căn nhà và đất đã bán cho ông D1 để ở. Ngày 07/8/2014, hai bên có ký hợp đồng thuê nhà ở và thuê quyền sử dụng đất với giá thuê là 8.000.000 đồng/tháng, thời hạn thuê từ ngày 07/8/2014 đến ngày 07/8/2015, sau đó gia hạn đến ngày 07/8/2016.

Ngày 21/9/2018, ông D1 cùng vợ là bà Nguyễn Thị Ngọc P ký hợp đồng chuyển nhượng tài sản là nhà và đất trên cho ông Dương Thành K (số công chứng B), ông K được cập nhật thông tin thay đổi ngày 08/11/2018 vào Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BT799232, số vào sổ cấp GCN CH02222 do UBND huyện B cấp ngày 29/8/2014. Tại thời điểm chuyển nhượng thì ông D1 cũng bàn giao cho ông K nhận tài sản là nhà và đất nêu trên, đồng thời ông K tiếp tục cho bà N tiếp tục thuê nhà và đất trên để ở, tuy nhiên không lập Hợp đồng thuê nhà ở đất ở mới mà thỏa thuận miệng tiếp tục duy trì nội dung cho thuê theo hợp đồng cũ của ông D1 ký với bà N trước đó.

Ngày 30/12/2021, ông Dương Thành K cùng vợ là bà Nguyễn Thị Thu T ký hợp đồng ủy quyền toàn quyền (số công chứng 3921) cho ông Nguyễn Tiến S về tài sản là nhà và đất trên. Ngày 22/4/2022, trên cơ sở Hợp đồng ủy quyền số 3921 này, ông Nguyễn Tiến S đại diện ông K, bà T ký hợp đồng chuyển nhượng toàn bộ nhà và đất nêu trên cho bà Trần Thị L, theo Hợp đồng chuyển nhượng số công chứng 005545 ngày 22/4/2022. Sau khi nhận chuyển nhượng, bà L tiến hành đăng ký và được cập nhật thay đổi thông tin chủ sử dụng đất vào Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH02222 do UBND huyện B cấp ngày 29/8/2014, cập nhật biên động ngày 19/8/2022.

Theo Hợp đồng chuyển nhượng số công chứng 005545 ngày 22/4/2022 có nội dung cơ bản như sau: Tại Điều 1, Điều 2: “*Tài sản giao dịch chuyển nhượng: là Thửa đất số 73 tờ bản đồ số 23, tại Thị trấn T, huyện B, tỉnh Bình Dương, diện tích đất 3.570m² (Ba nghìn năm trăm bảy mươi mét vuông), trong đó 400m² đất ở, 3.170m² đất trồng cây lâu năm, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số phát hành BT 799232, số vào sổ CH02222 do UBND huyện B, tỉnh Bình Dương cấp ngày 29/8/2014, cập nhật thay đổi ngày 08/11/2018, ngày 14/12/2021. Giá chuyển nhượng đất là 17.000.000.000 đồng (Mười bảy tỷ đồng Việt Nam); Tài sản trên đất: có Nhà ở, Diện tích: 52,65m², Kết cấu: mái tole, tường xây, nền gạch, cột gạch, cấp 4, 01 tầng, năm xây dựng 1997 cùng toàn bộ tài sản khác gắn liền với đất, G chuyển nhượng tài sản gắn liền với đất là 5.000.000.000 đồng (Năm tỷ đồng Việt Nam). Thanh toán một lần bằng tiền mặt cho Bên A ngay sau khi hợp đồng này được công chứng*”. Tại khoản 1 Điều 3 quy định: “*Bên A có nghĩa vụ giao thửa đất và tài sản gắn liền với đất nêu tại Điều 1 của Hợp đồng này cùng với Giấy tờ về quyền sử dụng đất, giấy tờ về quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất cho Bên B ngay sau khi Hợp đồng này được Công chứng xong*”.

Tuy nhiên, sau khi nhận đủ số tiền thanh toán từ bên mua thì bên bán ông K và bà T (do ông S đại diện) đã không tiếp tục giao nhà, đất. Lúc này bà N đang thuê để ở, ông S đã không thực hiện đúng cam kết theo Hợp đồng chuyển nhượng, không làm việc với người thuê nhà ở là bà N để lấy lại tài sản trên đất là căn nhà để bàn giao cho bà L mặc dù bà L đã nhiều lần yêu cầu (trước đó ông K và bà N có xin bà L cho bà N được lưu cư khoảng 06 tháng để tìm chỗ ở mới nhưng không giữ lời hứa). Bà L là người nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngay tình, hợp pháp, việc nhận chuyển nhượng tài sản đúng pháp luật, bà N đã chuyển nhượng tài sản là nhà và đất từ năm 2014 và thuê lại nhà đất để ở đến nay. Bà N chiếm giữ tài sản bất hợp pháp không hoàn trả lại tài sản cho ông K để ông K giao cho bà L. Việc bà N không chịu dọn nhà để giao trả tài sản cho bà L đã gây thiệt hại đến quyền và lợi ích hợp pháp của bà L.

Do đó, nguyên đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết như sau:

- Tuyên buộc ông Dương Thành K phải tiếp tục thực hiện hợp đồng, giao tài sản theo hợp đồng là toàn bộ diện tích căn nhà và thửa đất đã được chuyển nhượng theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 005545, quyền số 04/2022/TP/CC/HĐGD ngày 22/4/2022 do Văn phòng Công chứng Sở Sao số 1459 cho bà Trần Thị L.

- Buộc bà Trần Thị N và ông Dương Thành K phải có trách nhiệm trả lại tài sản là căn nhà và phần đất mà bà N đang chiếm dụng cho bà Trần Thị L do hết thời hạn thuê nhà ở đất ở. Cụ thể là phần đất có diện tích 3.570m², trong đó có 400m² đất ở, 3.170m² đất trồng cây lâu năm, thuộc thửa đất số 73, tờ bản đồ số 23, tọa lạc tại thị trấn T, huyện B, tỉnh Bình Dương (nay là phường V, Thành phố Hồ Chí Minh) và toàn bộ tài sản trên đất, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số phát hành BT799232, số vào sổ cấp giấy chứng nhận số CH02222 do Ủy ban nhân dân huyện B, tỉnh Bình Dương cấp ngày 29/8/2014, cập nhật chuyển nhượng cho bà Trần Thị L ngày 19/8/2022.

Nguyên đơn bà L thống nhất với kết quả đo đạc thực tế đất tranh chấp, thống nhất với kết quả định giá, không yêu cầu định giá lại. Bà L tự nguyện hỗ trợ thanh toán cho bà H2 giá trị của toàn bộ tài sản trên đất mà bị đơn cho rằng là tài sản của bà H2 theo biên bản định giá tài sản của Tòa án.

** Bị đơn bà Trần Thị N và người đại diện hợp pháp của bị đơn ông Phan Thanh N1, trình bày:*

Nguồn gốc nhà và đất tranh chấp là của mẹ ruột bà N là bà Trần Thị S2. Năm 2002, mẹ ruột bà N đã bán một phần đất cho dì ruột bà N là bà Trần Thị H2, bà H2 đã xây nhà ở kiên cố từ năm 2002 và ở tại khu đất trên cho đến nay. Năm 2014, do có nhu cầu vay vốn làm ăn nên bà N đã mượn giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà S2 để đi vay tiền tại Ngân hàng nhưng do bà S2 đã lớn tuổi nên Ngân hàng không cho vay nên bà N nhờ bà S2 sang tên cho bà để bà vay cho thuận tiện, do vậy bà S2 mới lập hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất cho bà N. Sau khi bà N được sang tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì do bà N

không có nguồn thu nhập ổn định nên Ngân hàng không cho vay. Tại thời điểm lập thủ tục vay, bà N được biết ông Nguyễn Quang H là cán bộ tín dụng tại Ngân hàng M2, ông H nói để ông H cho bà N vay ngoài nhưng bà phải chịu lãi suất 3%/tháng, do có nhu cầu cần vốn để làm ăn nên bà N đồng ý vay với lãi suất cao.

Sau khi thoả thuận, bà N đồng ý vay của ông Nguyễn Quang H số tiền 500.000.000 đồng với lãi suất 3%/tháng, ông H nói với bà N để bảo đảm khoản vay thì phải giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông H giữ, đồng thời phải làm uỷ quyền cho ông H, do cần vay tiền gấp nên bà đồng ý uỷ quyền cho ông H. Ngày 12/02/2014, bà N và ông H ký hợp đồng uỷ quyền, được công chứng tại Phòng C - Thành phố Hồ Chí Minh. Khi thoả thuận vay tiền, ông H và bà N có làm giấy vay tiền nhưng bản chính do ông H giữ không giao cho bà N.

Theo thoả thuận, tháng đầu bà N đóng lãi cho ông H đúng hạn, nhưng đến tháng thứ 02 thì ông H mất liên lạc, bà N phải đi tìm ông H rất nhiều lần để đóng lãi nhưng ông H mất tích không liên lạc được, bà phải đến thành phố L, tỉnh An Giang là nơi ông H cư trú để tìm và chuộc lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng ông H nói đã cầm giấy chứng nhận quyền sử dụng đất lại cho ông D1 trên S. Lúc đó, bà N mới biết mình bị lừa dối, họ muốn chiếm đoạt quyền sử dụng đất của gia đình bà và không biết ai đang giữ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Bà N xác định việc uỷ quyền cho ông H là để đảm bảo cho khoản tiền ông H cho bà vay, bà N không chuyển nhượng nhà đất cho ông D1, không ký hợp đồng thuê nhà ở với ông D1.

Từ đó đến nay, có nhiều người đến tìm bà để uy hiếp, đe dọa, bà nói với họ cho bà chuộc lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và sẽ thanh toán tiền gốc và lãi đầy đủ nhưng họ cố tình né tránh và muốn chiếm đoạt nhà, đất của bà và bà có trình báo chính quyền địa phương nhưng không giải quyết.

Thửa đất số 73, tờ bản đồ số 23, tọa lạc tại thị trấn T, huyện B, tỉnh Bình Dương nay là phường V, Thành phố Hồ Chí Minh là của bà S2 (là mẹ ruột bà N) chứ không phải của cá nhân bà N. Bà S2 là người có công với cách mạng. Năm 2002, bà S2 bán một phần diện tích cho chị ruột bà S2 là bà H2, bà H2 đã xây dựng nhà ở kiên cố từ năm 2002, hiện tại cả gia đình bà H2 đang sinh sống tại căn nhà này, khi bán đất cho bà H2, bà S2 và bà H2 đã cắm ranh mốc rõ ràng.

Hiện tại trên thửa đất tranh chấp có tồn tại căn nhà do bà N, bà S2 và bà H2 đang quản lý sử dụng ổn định nên hợp đồng có đối tượng không thể thực hiện được, do đó hợp đồng ký kết giữa ông K và bà L bị vô hiệu theo Điều 124, 408 của Bộ luật Dân sự năm 2015. Hợp đồng uỷ quyền giữa bà N và ông Nguyễn Quang H chỉ là giả cách để vay mượn tiền chứ bà N không chuyển nhượng đất cho ai hết, bà N đóng lãi cho ông H được 01 tháng sau đó bà mất liên lạc với ông H cho nên bà không biết ai đang giữ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để chuộc lại.

Bà N không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của bà Trần Thị L vì trước khi giao dịch bà L biết rõ đất đang có tranh chấp nhưng vẫn cố tình nhận chuyển nhượng và có yêu cầu phản tố như sau:

- Yêu cầu Toà án tuyên huỷ hợp đồng ủy quyền giữa bà Trần Thị N với ông Nguyễn Quang H số công chứng 004019, ngày 12/02/2014 tại Văn phòng C10 – Thành phố Hồ Chí Minh do đây là hợp đồng giả tạo nhằm che giấu hợp đồng vay tiền giữa ông H và bà N.

- Yêu cầu tuyên bố các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Trần Thị N (do ông Nguyễn Quang H là đại diện) với ông Hoàng Quốc D1, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Hoàng Quốc D1, bà Nguyễn Thị Ngọc P với ông Dương Thành K và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Dương Thành K, bà Nguyễn Thị Thu T với bà Trần Thị L là vô hiệu do có đối tượng không thực hiện được.

** Bị đơn ông Dương Thành K đã được Toà án triệu tập bằng hình thức thông báo trên phương tiện thông tin đại chúng theo quy định của pháp luật về việc triệu tập tham gia phiên toà đến lần thứ hai nhưng vẫn vắng mặt không có lý do chính đáng, không vì sự kiện bất khả kháng và không có văn bản trình bày ý kiến.*

** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Hoàng Quốc D1, bà Nguyễn Thị Ngọc P, bà Nguyễn Thị Thu T và ông Nguyễn Quang H đã được Toà án triệu tập bằng hình thức thông báo trên phương tiện thông tin đại chúng theo quy định của pháp luật về việc triệu tập tham gia phiên toà đến lần thứ hai nhưng vẫn vắng mặt không có lý do chính đáng, không vì sự kiện bất khả kháng và không có văn bản trình bày ý kiến.*

** Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Tiến S, bà Trần Thị T1: thống nhất lời trình bày của nguyên đơn.*

** Đại diện hợp pháp của Văn phòng C1 (trước đây là Văn phòng C2, tỉnh Bình Dương; Văn phòng C3) có văn bản trình bày: Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 22/4/2022 giữa ông Dương Thành K, bà Nguyễn Thị Thu T (do ông Nguyễn Tiến S đại diện) với bà Trần Thị L được chứng nhận theo số công chứng 005545, quyền số 04/2022/TP/CC-SCC/HĐGD tại Văn phòng công chứng Sở Sao là đúng quy định của pháp luật.*

** Đại diện hợp pháp của Phòng C4 – Thành phố Hồ Chí Minh (trước đây là Phòng C5, tỉnh Bình Dương) có văn bản trình bày: Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 2847, quyền số 01TP/CC-SCC/HĐGD do Công chứng viên Phòng C5, tỉnh Bình Dương công chứng ngày 21/9/2018 được thực hiện công chứng tại trụ sở Phòng C5, tỉnh Bình Dương giữa bên chuyển nhượng là ông Hoàng Quốc D1 và bà Nguyễn Thị Ngọc P với bên nhận chuyển nhượng là ông Dương Thành K. Công chứng viên đã chứng kiến các bên giao kết Hợp đồng đọc lại hợp đồng, đã đồng ý toàn bộ nội dung ghi trong*

hợp đồng và đã ký tên vào hợp đồng trước mặt công chứng viên. Do vậy, việc công chứng hợp đồng là đúng với quy định của pháp luật.

** Đại diện hợp pháp Phòng C - Thành phố Hồ Chí Minh có văn bản trình bày:* Hợp đồng uỷ quyền ngày 12/02/2014 giữa ông Nguyễn Quang H và bà Trần Thị N, được Phòng C - Thành phố Hồ Chí Minh chứng nhận cùng ngày theo số công chứng số 004019 là đúng quy định của pháp luật.

** Đại diện hợp pháp của Văn phòng C8 (trước đây là Văn phòng C9, tỉnh Bình Dương) có văn bản trình bày:* Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất giữa bà Trần Thị N (do ông Nguyễn Quang H làm đại diện) với bên nhận chuyển nhượng là ông Hoàng Quốc D1 được Công chứng viên chứng nhận theo số công chứng số 15187, quyền số 5TP/CC-SCC/HĐGD ngày 07/8/2014 là đúng quy định của pháp luật.

** Phòng C6 – Thành phố Hồ Chí Minh (trước đây là Phòng C7, tỉnh Bình Dương) đã được triệu tập họp lệ tham gia phiên tòa đến lần thứ hai nhưng vắng mặt, có đơn đề nghị xét xử vắng mặt, không có văn bản trình bày ý kiến.*

** Ông Nguyễn Minh N2, ông Nguyễn Trung K2, bà Lê Ngọc C, ông Lương Anh M, ông Lương Minh H1, ông Lương Minh T2: thống nhất lời trình bày của bị đơn bà Trần Thị N.*

** Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Trần Thị H2 do ông Bùi Vũ Đ là đại diện theo uỷ quyền trình bày:* bà H2 thống nhất lời trình bày của đại diện bị đơn bà N, ngoài ra bà H2 xác định giữa bà Trần Thị S2 và bà Trần Thị H2 có làm giấy tay mua bán đất nhưng hiện tại bà H2 chỉ cung cấp được photo hình chụp, chưa cung cấp được bản chính. Việc mua bán đất giữa bà S2 và bà H2 diễn ra đã lâu, bà S2 đã giao đất cho bà H2 xây dựng nhà ở trong thời gian dài, đã thanh toán đủ tiền cho bà S2 cho nên bà H2 đủ điều kiện được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

** Bản án dân sự sơ thẩm số 60/2026/DS-ST ngày 31/3/2026 của Tòa án nhân dân khu vực 17, Thành phố Hồ Chí Minh đã tuyên xử:*

1. Chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn bà Trần Thị L đối với bị đơn ông Dương Thành K, bà Trần Thị N về việc tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, hợp đồng thuê nhà ở và thuê quyền sử dụng đất.

1.1 Bà Trần Thị L được quyền sử dụng diện tích đo đạc thực tế là 3.424,6 m² theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số phát hành BT 799323, số vào sổ CH02222 do UBND huyện B, tỉnh Bình Dương cấp ngày 29/8/2014, cập nhật thay đổi ngày 08/11/2018, ngày 14/12/2021 và ngày 18/12/2022.

1.2 Buộc bị đơn ông Dương Thành K, bà Trần Thị N, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Bà Trần Thị S2, bà Nguyễn Trần Tuyết K1, bà Trần Thị H2, ông Nguyễn Minh N2, ông Nguyễn Trung K2, bà Lê Ngọc C, ông Lương Anh M, ông Lương Minh H1, ông Lương Minh T2 có trách nhiệm giao diện tích đất đo

đặc thực tế là 3.424,6 m² tại khu phố A, thị trấn T, huyện B, tỉnh Bình Dương (nay là phường V, Thành phố Hồ Chí Minh) cho bà Trần Thị L quản lý, sử dụng.

1.3 Buộc Bà Trần Thị N, bà Trần Thị S2, bà Nguyễn Trần Tuyết K1 có trách nhiệm giao trả cho bà Trần Thị L các tài sản trên diện tích 3.424,6 m² tại khu phố A, thị trấn T, huyện B, tỉnh Bình Dương (nay là phường V, Thành phố Hồ Chí Minh) gồm:

- + Nhà cấp 4 diện tích: 80,1m² (ký hiệu nhà 1 trên sơ đồ đính kèm bản án)
- + Nhà cấp 4 diện tích: 24,4m² (ký hiệu nhà 2 trên sơ đồ đính kèm bản án)
- + Diện tích Mái che tole 1: 56,8m² (ký hiệu mái che 1 trên sơ đồ đính kèm bản án)
- + Diện tích Mái che tole 2: 30,9m² (ký hiệu mái che 2 trên sơ đồ đính kèm bản án)

Bà Trần Thị N, bà Trần Thị S2, bà Nguyễn Trần Tuyết K1 được quyền lưu cư trong thời hạn 03 tháng kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật. Hết thời hạn này có trách nhiệm di dời nơi ở khác giao lại các tài sản trên cho bà Trần Thị L.

1.4 Ghi nhận sự tự nguyện của Bà Trần Thị L có trách nhiệm thanh toán cho bà Trần Thị H2 giá trị các tài sản sau:

- Căn nhà cấp 4: $2.982.000/\text{m}^2 \times 115,5\text{m}^2 = 344.421.000$ đồng
- Nhà kho: $37\text{m}^2 \times 1.744.500 \text{ đồng}/\text{m}^2 = 64.546.500$ đồng
- Nhà trồng nấm: $241,9\text{m}^2 \times 470.000 \text{ đồng}/\text{m}^2 = 113.693.000$ đồng

Tổng cộng là: 522.660.500 đồng (Năm trăm hai mươi hai triệu sáu trăm sáu mươi ngàn năm trăm đồng)

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được yêu cầu 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 quy định tại Điều 357 và khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

Bà Trần Thị H2, ông Nguyễn Minh N2, ông Nguyễn Trung K2, bà Lê Ngọc C, ông Lương Anh M, ông Lương Minh H1, ông Lương Minh T2 được quyền lưu cư trong thời hạn 03 tháng kể từ ngày bà L thanh toán xong cho bà H2 số tiền trên. Hết thời hạn này có nghĩa vụ di dời nơi ở khác giao lại cho bà L quản lý, sử dụng và sở hữu các tài sản gồm:

- Căn nhà cấp 4: 115,5m² (có ký hiệu nhà 3 trên sơ đồ đính kèm bản án)
- Nhà kho: 37m² (Có ký hiệu nhà kho trên sơ đồ kèm theo bản án)
- Nhà trồng nấm 1: 108,3m² (Có ký hiệu nhà trồng nấm 1 trên sơ đồ kèm theo bản án)
- Nhà trồng nấm 2: 139,7m² (Có ký hiệu nhà trồng nấm 2 trên sơ đồ kèm theo bản án)

2. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn bà Trần Thị N về việc yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về án phí dân sự sơ thẩm, chi phí tố tụng và quyền kháng cáo của các đương sự.

Ngày 09/4/2026, bị đơn bà Trần Thị N và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan của bà Trần Thị H2 kháng cáo yêu cầu Tòa án phúc thẩm xem xét hủy hoặc sửa bản án sơ thẩm theo quy định của pháp luật.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, không đồng ý với yêu cầu kháng cáo của bị đơn bà N và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà H2; tuy nhiên nguyên đơn tự nguyện thanh toán thêm giá trị cây trồng trên đất theo biên bản định giá tài sản ngày 17/4/2024 của Tòa án cấp sơ thẩm;

Người đại diện của bị đơn bà N vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo, đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm xem xét hủy hoặc sửa bản án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn;

Người đại diện của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà H2 vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo, đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm xem xét hủy hoặc sửa bản án sơ thẩm theo quy định.

Các đương sự không tự thỏa thuận với nhau về việc giải quyết vụ án.

Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh phát biểu ý kiến: Quá trình thụ lý giải quyết vụ án tại cấp phúc thẩm, những người tiến hành tố tụng và những người tham gia tố tụng đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Về nội dung: Bị đơn bà N cho rằng hợp đồng ủy quyền của bà cho ông H1 là giả cách để đảm bảo cho số tiền mà ông H1 đã cho bà vay, bà không có bán đất hay ký hợp đồng thuê nhà với ông D1, tuy nhiên bị đơn không cung cấp được tài liệu chứng minh giao dịch vay tiền giữa bà N và ông H1, giấy vay tiền chỉ là bản photo và chỉ có bà N viết ký tên bên vay nên không có căn cứ chấp nhận. Đồng thời tại biên bản hòa giải tại địa phương ngày 16/12/2022, bà N có tham gia và ký xác nhận thừa nhận nội dung có ký ủy quyền cho ông H1 và có ký hợp đồng thuê nhà ở với ông D1 liên quan đến thửa đất số 73. Do vậy, có căn cứ xác định bà N có ký ủy quyền cho ông H1 và biết việc ông H1 đại diện bà ký hợp đồng chuyển nhượng cho ông D1 và bà N có ký hợp đồng thuê nhà với ông D1. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà H2 cho rằng bà S2 đã bán một phần thửa đất cho bà H2 và bà H2 đã xây nhà ở ổn định trên đất từ năm 2002 đến nay, tuy nhiên chỉ cung cấp được bản chụp của giấy bán đất, không có bản chính nên không có căn cứ chấp nhận. Bà L nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất, hợp đồng được công chứng chứng thực theo đúng quy định và bà L đã được cơ quan có thẩm quyền cập nhật thông tin chủ sở hữu vào giấy chứng nhận theo quy định. Tuy nhiên, thời điểm nhận chuyển nhượng là chuyển nhượng theo Giấy chứng nhận nên hợp đồng ghi nhận tài sản gắn liền với đất là căn nhà

diện tích 52,65m², đối với các tài sản khác không được đề cập nên bà L phải có trách nhiệm thanh toán lại giá trị cho những người đang quản lý sử dụng. Đồng thời, theo biên bản thẩm định và định giá tại cấp sơ thẩm thì bản án sơ thẩm tuyên thiếu đối với một số tài sản là không phù hợp nên đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm sửa một phần bản án sơ thẩm về phần này. Do vậy, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của bị đơn bà N và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà H2. Ngoài ra, tại phiên tòa nguyên đơn bà L tự nguyện thanh toán cho bà H2, bà K1 và bà N giá trị tài sản trên đất theo biên bản định giá của Tòa án cấp sơ thẩm nên đề nghị Hội đồng xét xử ghi nhận.

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa, ý kiến trình bày tranh tụng của các bên đương sự và quan điểm của đại diện Viện Kiểm sát;

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về thủ tục tố tụng:

[1.1] Quan hệ pháp luật tranh chấp và thẩm quyền giải quyết:

Nguyên đơn bà Trần Thị L khởi kiện yêu cầu buộc bị đơn tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, thực hiện giao trả đất và tài sản gắn liền trên đất cho nguyên đơn do đã hết thời hạn thuê nhà ở, đất ở. Bị đơn có yêu cầu phản tố yêu cầu tuyên bố hợp đồng ủy quyền và các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là vô hiệu. Đây là vụ án dân sự về việc *“Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất, hợp đồng thuê nhà ở và thuê quyền sử dụng đất và yêu cầu tuyên bố văn bản công chứng vô hiệu”*, thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân khu vực 17, Thành phố Hồ Chí Minh theo quy định tại khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35 và điểm c khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[1.2] Đơn kháng cáo của bị đơn bà Trần Thị N và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trần Thị H2 được thực hiện trong thời hạn luật định và đã thực hiện xong nghĩa vụ nộp tiền tạm ứng án phí phúc thẩm nên được xem xét theo thủ tục phúc thẩm.

[1.3] Bị đơn ông Dương Thành K; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Hoàng Quốc D1, bà Nguyễn Thị Ngọc P, bà Nguyễn Thị Thu T, ông Nguyễn Quang H đã được Tòa án triệu tập bằng hình thức thông báo trên phương tiện thông tin đại chúng theo quy định của pháp luật nhưng vắng mặt không có lý do. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Tiến S, bà Nguyễn Trần Tuyết K1, ông Nguyễn Minh N2, ông Nguyễn Trung K2, bà Lê Ngọc C, ông Lương Anh M, ông Lương Minh H1, ông Lương Minh T2 đã được Tòa án triệu tập hợp lệ đến lần thứ hai nhưng vắng mặt không có lý do. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trần Thị T1, Văn phòng C1 (trước đây là Văn phòng C2, tỉnh Bình Dương; Văn phòng C3); Phòng C4 – Thành phố Hồ Chí Minh (trước đây là Phòng C5, tỉnh Bình Dương); Phòng C6 – Thành phố Hồ Chí Minh (trước đây là Phòng C7, tỉnh Bình Dương); Phòng công chứng số 4 - Thành phố H; Văn

phòng C8 (trước đây là Văn phòng C9, tỉnh Bình Dương) vắng mặt, có đơn xin giải quyết vắng mặt. Do đó, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt đối với bị đơn ông Dương Thành K và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có tên trên theo quy định tại Điều 227 và Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Về nội dung:

[2.1] Xét hợp đồng ủy quyền ngày 12/02/2014 của bà N cho ông Nguyễn Quang H:

Bà N được bà S2 tặng cho quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất thuộc thửa đất số 73, tờ bản đồ số 23, tại thị trấn T, huyện B, tỉnh Bình Dương (nay là phường V, Thành phố Hồ Chí Minh) theo Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số công chứng 2150, quyền số 01/2013 TP/CC – SCC/HĐGD ngày 15/7/2013 tại Văn phòng C11, nên bà N là chủ sở hữu, sử dụng hợp pháp của thửa đất này. Ngày 26/8/2013 bà Trần Thị N được cấp GCNQSDĐ số CH01370 với diện tích đất 3.570m² gắn liền căn nhà diện tích 52,65m².

Ngày 12/02/2014, bà Trần Thị N (bên A) ký hợp đồng ủy quyền cho ông Nguyễn Quang H (bên B) với nội dung: *“bên B được quyền thay mặt và nhân danh bên A quản lý, trông coi, bán, chuyển nhượng, tặng cho (bao gồm cả việc sửa đổi, bổ sung, hủy hợp đồng bán, chuyển nhượng, tặng cho), ... đối với nhà ở và quyền sử dụng đất ở của bên A tọa lạc tại thửa đất số 73, tờ bản đồ số 23, xã T, huyện T, tỉnh Bình Dương căn cứ theo những quy định hiện hành...”*. Hợp đồng ủy quyền này được công chứng số 004019, quyền số 2TP/CC-SCC/HĐGD tại Phòng C - Thành phố Hồ Chí Minh ngày 12/02/2014. Hợp đồng ủy quyền được xác lập theo ý chí tự nguyện của các bên tham gia giao kết, nội dung phù hợp với quy định của pháp luật, được công chứng chứng thực theo quy định, bị đơn bà Trần Thị N cũng thừa nhận các nội dung ủy quyền cho ông H nên có căn cứ xác định hợp đồng ủy quyền này là hợp pháp, bà N không bị lừa dối, ép buộc khi tham gia ký kết hợp đồng. Do đó, có căn cứ xác định nội dung của hợp đồng ủy quyền này phù hợp với quy định của Điều 581 Bộ luật Dân sự năm 2005, Điều 167 và Điều 188 Luật Đất đai năm 2013. Bà N phải chịu trách nhiệm về những hành vi pháp lý do người được ủy quyền thực hiện trong phạm vi được ủy quyền theo quy định tại khoản 2 Điều 586 Bộ luật Dân sự 2005.

Đại diện của bị đơn bà N cho rằng bà N có vay của ông H số tiền 500.000.000 đồng và bà N ký hợp đồng ủy quyền cho ông H để đảm bảo việc thanh toán nợ. Tuy nhiên, ông H đã được Toà án triệu tập hợp lệ nhưng vắng mặt. Về phía bà N cung cấp bản photo giấy vay tiền để chứng minh ông H có cho bà N vay tiền, bà N cho rằng bản chính do ông H giữ nên không cung cấp được. Xét thấy, giấy vay tiền chỉ có chữ ký bên vay là bà N, chỉ là bản photo không có bản chính nên không có cơ sở xem xét và cũng không được xem là chứng cứ theo quy định tại khoản 1 Điều 93 Bộ luật Tố tụng dân sự. Ngoài ra, bà N không cung cấp được tài liệu chứng cứ nào chứng minh việc ông H cho bà N vay tiền. Bà N trình bày sau khi trả lãi cho ông H được 01 tháng thì bà N tìm kiếm ông H để chuộc lại

GCNQSDĐ nhưng không được và cho rằng bị ông H lừa đảo tuy nhiên, bà N không cung cấp được chứng cứ nào chứng minh đã tố cáo đến cơ quan có thẩm quyền về hành vi của ông H tại thời điểm bà N vay tiền và ký hợp đồng ủy quyền (năm 2014). Do vậy, ý kiến của đại diện bị đơn về việc ký hợp đồng ủy quyền nêu trên là để bảo đảm cho việc vay tiền giữa bà N và ông H, yêu cầu tuyên hợp đồng ủy quyền trên vô hiệu là không có cơ sở nên không có căn cứ chấp nhận.

[2.2] Xét Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền đất và hợp đồng thuê nhà ở giữa bà N với ông D1 ngày 07/8/2014:

Bà Trần Thị N (do ông Nguyễn Quang H là đại diện theo Hợp đồng ủy quyền được công chứng số 004019, quyền số 02TP/CC-SCC/HĐGD tại Phòng C - Thành phố Hồ Chí Minh ngày 12/02/2014) ký hợp đồng chuyển nhượng cho ông Hoàng Quốc D1 quyền sử dụng đất diện tích 3.570m² và tài sản gắn liền với đất là nhà ở có diện tích 52,65m²; kết cấu nhà: mái tole, tường xây, nền gạch, cột gạch, cấp 4, 01 tầng, năm xây dựng 1997; giá chuyển nhượng là 2.500.000.000 đồng. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất này được công chứng tại Văn phòng C8, số công chứng 15187, quyền số 05/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 07/8/2014. Xét thấy, nội dung và hình thức của Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền giữa bà N với ông D1 phù hợp với quy định của các Điều 502, 698 Bộ luật Dân sự năm 2005; Điều 167 và Điều 188 Luật Đất đai năm 2013.

Nguyên đơn cho rằng sau khi ký hợp đồng do bà N chưa có nhà ở nên ngày 07/8/2014, bà N và ông D1 có ký hợp đồng thuê nhà ở. Theo đó, bà N thuê lại nhà và toàn bộ diện tích đất với giá thuê là 8.000.000 đồng/tháng, thời hạn thuê từ ngày 07/8/2014 đến ngày 07/8/2015, sau đó gia hạn đến ngày 07/8/2016. Đại diện bị đơn xác định bà N không ký vào hợp đồng thuê nhà ở như nguyên đơn trình bày, bà N không chuyển nhượng đất cho ông D1 nên không có việc bà N ký hợp đồng thuê nhà ở. Nguyên đơn cung cấp bản photo hợp đồng thuê nhà ở ngày 07/8/2014, không cung cấp được bản chính nên không được xác định là chứng cứ theo quy định tại khoản 1 Điều 93 Bộ luật Tố tụng dân sự, việc đại diện bị đơn yêu cầu giám định với hợp đồng thuê nhà là không có căn cứ.

Tuy nhiên, theo nội dung biên bản hoà giải ngày 16/12/2022 tại Ủy ban nhân dân thị trấn T thì bà N có ý kiến như sau: *“Tôi thống nhất có ký hợp đồng ủy quyền với ông Nguyễn Quang H và ký hợp đồng thuê nhà ở với ông Hoàng Quốc D1 có liên quan đến phần diện tích đất thuộc thửa 73, tờ bản đồ 23 tại T. Do đó, tôi chỉ có chịu trách nhiệm với ông H và tôi không đồng ý giao phần diện tích đất và tài sản gắn liền với đất cho bà Trần Thị L”*. Đại diện bị đơn và bị đơn bà N thừa nhận bà N có tham gia hoà giải và có ký vào biên bản hoà giải ngày 16/12/2022 của UBND thị trấn T, huyện B, tỉnh Bình Dương (nay là Thành phố Hồ Chí Minh) nên đây là tình tiết không cần phải chứng minh theo quy định tại khoản 2 Điều 92 Bộ luật Tố tụng dân sự. Do đó, có căn cứ xác định bà N ủy quyền cho ông H và biết việc ông H đại diện bà giao kết hợp đồng chuyển nhượng quyền

sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất với ông D1 và bà N có ký hợp đồng thuê nhà ở và toàn bộ diện tích đất với ông D1.

[2.3] Xét Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền đất giữa ông D1 với ông K và giữa ông K với bà L:

Sau khi nhận chuyển nhượng từ bà N, ông D1 được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số BT 799232, số vào sổ cấp GCN: CH02222 của Ủy ban nhân dân huyện B cấp ngày 29/8/2014. Ông D1 là người sử dụng đất hợp pháp của thửa đất số 73, đã chuyển nhượng toàn bộ quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất thuộc thửa đất này cho ông Dương Thành K, theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền đất giữa ông D1, bà P với ông K được công chứng tại Phòng C5, tỉnh Bình Dương, số công chứng 2847, quyền số 01/TP/CC – SCC/HĐGD ngày 21/9/2018, và đã được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện B cập nhật chuyển nhượng cho ông K ngày 14/12/2021. Sau đó, ông K và bà T (do ông Nguyễn Tiến S là đại diện theo Hợp đồng ủy quyền số công chứng 3921, quyền số 12/2012 TP/CC – SCC/HĐGD tại Phòng C7, tỉnh Bình Dương ngày 30/12/2021) ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất cho bà Trần Thị L, theo hợp đồng chuyển nhượng công chứng số 005545, quyền số 04/2022/TP/CC – SCC/HĐGD ngày 22/4/2022 tại Văn phòng C2.

Xét thấy, nội dung và hình thức của Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất đối với thửa đất số 73 giữa bà N với ông D1, giữa ông D1 với ông K là đúng quy định của các Điều 502, 698 Bộ luật Dân sự 2005. Những người tham gia giao kết hợp đồng có đủ năng lực hành vi dân sự, việc giao kết hợp đồng là hoàn toàn tự nguyện, không bị ép buộc, lừa dối, đe dọa, hợp đồng có đầy đủ chữ ký của các bên tại hợp đồng và được công chứng chứng thực theo đúng quy định tại khoản 3 Điều 167 của Luật Đất đai năm 2013. Sau khi xác lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, bà L đã làm thủ tục đăng ký tại cơ quan nhà nước có thẩm quyền và Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện B cập nhật thay đổi thông tin chuyển nhượng cho bà L ngày 19/8/2022 nên có cơ sở xác định bà Trần Thị L là người nhận chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất số 73 từ ông Dương Thành K hợp pháp theo quy định tại Điều 133 của Bộ luật Dân sự năm 2015. Do vậy, Ông K phải thực hiện nghĩa vụ của người chuyển nhượng theo quy định tại Điều 39 Luật Kinh doanh bất động sản 2014, chuyển giao quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất cho bà L theo đúng nội dung hợp đồng đã ký, việc ông K chưa bàn giao đất và nhà cho bà L là đã vi phạm hợp đồng, nên bà L khởi kiện yêu cầu buộc bị đơn giao trả lại đất và nhà theo hợp đồng chuyển nhượng là có căn cứ chấp nhận.

[2.4] Căn cứ Điều 1, Điều 2 của Hợp đồng chuyển nhượng giữa ông K, bà T với bà L thì đối tượng chuyển nhượng là: quyền sử dụng đất có diện tích 3.570m², thuộc thửa đất số 73, giá chuyển nhượng đất là 17.000.000.000 đồng và tài sản gắn liền với đất là nhà ở có diện tích 52,65m², giá bán tài sản gắn liền với đất là 5.000.000.000 đồng.

Theo biên bản thẩm định tại chỗ ngày 14/3/2024 (bút lục 175-177), biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 15/01/2026 (bút lục 572-574) và M1 trích lục địa chính có đo đạc chỉnh lý số 131 ngày 04/4/2024 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện B (nay là Chi nhánh Văn phòng Đ1, Thành phố Hồ Chí Minh) có các tài sản gắn liền với đất hiện hữu bao gồm: nhà số A hiện bà N đang quản lý sử dụng có diện tích 80,1m²; nhà số 2 diện tích 24,4m² do bà Nguyễn Trần Tuyết K1 xây dựng và đang quản lý sử dụng; nhà số 3 diện tích 115,5m²; nhà kho diện tích 37,0m², nhà trồng nấm 1 diện tích 108,3m², nhà trồng nấm 2 diện tích 139,7m² do gia đình bà Trần Thị H2 xây dựng và hiện đang quản lý sử dụng, ngoài ra còn có một số cây trồng và tài sản khác.

Bà L trình bày: tại thời điểm nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì các bên thoả thuận chung về giá chuyển nhượng tài sản trên đất là 5.000.000.000 đồng cho nên tất cả các tài sản trên đất hiện tại thuộc sở hữu của bà L. Xét thấy, hợp đồng xác định tài sản gắn liền với đất là căn nhà diện tích 52,65m²; đối với các tài sản khác không được đề cập nên bà L phải có trách nhiệm thanh toán lại giá trị cho những người đang quản lý sử dụng (bao gồm một phần nhà số 1 diện tích 27,45m² (80,1m² - 52,65m²) cho bà N; nhà số B diện tích 24,4m² cho bà Nguyễn Trần Tuyết K1; nhà số C diện tích 115,5m², nhà kho diện tích 37,0m², nhà trồng nấm 1 diện tích 108,3m², nhà trồng nấm 2 diện tích 139,7m² và các cây trồng trên đất cho bà H2). Tòa án cấp sơ thẩm đã tiến hành xem xét thẩm định tại chỗ 02 lần và đã xác định các tài sản gắn liền với đất nhưng tuyên thiếu một số tài sản, vật kiến trúc và cây trồng gắn liền với đất, làm ảnh hưởng đến quyền, lợi ích hợp pháp của bị đơn và một số người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan nên cấp phúc thẩm cần sửa một phần bản án sơ thẩm về phần này.

Bị đơn cho rằng thực tế bà N chỉ là chủ sử dụng phần đất có diện tích 192,2m², phần đất còn lại đã chuyển nhượng bằng lời nói cho bà H2 trước khi uỷ quyền cho ông H nhưng không cung cấp được tài liệu chứng cứ chứng minh việc chuyển nhượng này. Đồng thời, đối tượng chuyển nhượng theo hợp đồng này không có căn nhà và các tài sản khác của bà H2 đang quản lý sử dụng, bị đơn cho rằng khi ký hợp đồng uỷ quyền cho ông H thì trên đất đã tồn tại căn nhà của bà H2 vì đất có nguồn gốc của bà S2 chuyển nhượng cho bà H2 nhưng không cung cấp được tài liệu chứng cứ chứng minh nội dung này.

Người đại diện hợp pháp của bà H2 trình bày: bà H2 nhận chuyển nhượng đất của bà S2 từ năm 2002 và cung cấp bản photo giấy bán đất của bà S2 cho bà H2 để yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà S2 với bà H2. Xét thấy, bà H2 cung cấp bản chụp giấy bán đất (viết tay) ngày 06/02/2002 (bút lục 584) nhưng không cung cấp được bản chính nên không được xem là chứng cứ theo quy định tại Điều 92 Bộ luật Tố tụng dân sự; đồng thời cũng không có căn cứ xác định thời điểm các bên chuyển nhượng quyền sử dụng đất để xem xét áp dụng Nghị quyết số 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao để công nhận hợp đồng chuyển nhượng; mặt khác, trên thực tế năm 2013 bà S2 lập hợp đồng tặng cho toàn bộ quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền đất là căn nhà diện tích 52,65m² cho bà N. Thời điểm

này (năm 2013) không ghi nhận có tài sản nào của bà H2 trên đất (theo bản trích lục địa chính ngày 09/7/2013 (bút lục 222), bà S2 là người yêu cầu đo đạc và ký vào bản trích lục). Ngoài ra, từ năm 2002 đến năm 2013 là thời gian dài nhưng các bên cũng không ai đến cơ quan nhà nước có thẩm quyền để đăng ký biến động tách thửa đối với phần đất đã chuyển nhượng. Từ các phân tích trên có căn cứ xác định, trình bày của bị đơn bà N và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà H2 về việc bà S2 đã chuyển nhượng một phần diện tích đất thuộc thửa đất số 73 cho bà H2 từ năm 2002 là không có cơ sở xem xét.

Tại phiên toà sơ thẩm và phúc thẩm, nguyên đơn bà L tự nguyện đồng ý thanh toán cho bà H2, bà K1 và bà N giá trị tài sản trên đất theo biên bản định giá ngày 17/4/2024 của Tòa án nhân dân huyện Bắc Tân Uyên (nay là Tòa án nhân dân khu vực 17, Thành phố Hồ Chí Minh) nên Hội đồng xét xử ghi nhận. Cụ thể:

* Hoàn lại giá trị của nhà có diện tích $27,45\text{m}^2$ ($80,1\text{m}^2 - 52,65\text{m}^2$) (một phần nhà số A) cho bà N là: $4.904.000 \text{ đồng/m}^2 \times 45\% \times 27,45\text{m}^2 = 60.576.660$ đồng;

Hoàn lại giá trị các cây trồng trên đất cho bà N bao gồm: 01 cây sung trên 5 năm: 114.000 đồng; 01 cây cọ dừa (tự mọc): 114.000 đồng; 01 cây bằng lăng trồng khoảng 10 năm, đường kính 10-20 cm: 450.000 đồng; 01 cây khế trên 50 năm: 285.000 đồng; 01 cây nhãn (trồng khoảng 4 năm trở lên): 896.000 đồng;

Các tài sản khác: 01 giếng khoan: 5.933.000 đồng; 01 điện kế: 585.000 đồng (hỗ trợ di dời);

Tổng cộng, bà L phải hoàn lại cho bà N số tiền: 68.953.660 đồng.

* Hoàn lại giá trị nhà số B diện tích $24,4 \text{ m}^2$ cho bà Nguyễn Trần Tuyết K1 là: $3.908.000 \text{ đồng/m}^2 \times 50\% \times 24,4 \text{ m}^2 = 47.677.600$ đồng.

* Hoàn lại giá trị tài sản của bà Trần Thị H2 và ông Lương Anh M quản lý sử dụng bao gồm:

+ Nhà số 3 diện tích $115,5\text{m}^2 \times 5.694.000 \text{ đồng/m}^2 \times 50\% = 328.828.500$ đồng;

+ Nhà kho diện tích $37\text{m}^2 \times 3.489.000 \text{ đồng/m}^2 \times 50\% = 64.546.500$ đồng;

+ Nhà trồng năm 1 và 2 có tổng diện tích $241,9\text{m}^2 \times 940.000 \text{ đồng/m}^2 \times 50\% = 113.693.000$ đồng;

+ Các cây trồng: 20 cây dừa trồng năm 2016: $570.000 \text{ đồng/cây} \times 20 \text{ cây} = 11.400.000$ đồng; 03 cây bơ trồng năm 2015: $1.130.000 \text{ đồng/cây} \times 03 \text{ cây} = 3.390.000$ đồng; 10 bụi tre trồng năm 2017, số lượng 100 cây: $29.000 \text{ đồng/cây} \times 100 \text{ cây} = 2.900.000$ đồng; 01 cây vối trồng năm 2010: 114.000 đồng; 01 cây xoài trồng năm 2011: 896.800 đồng; 03 cây ổi trồng năm 2015: $391.400 \text{ đồng/cây} \times 03 \text{ cây} = 1.174.200$ đồng; 12 cây mít trồng năm 2020: $312.200 \text{ đồng/cây} \times 12 \text{ cây} = 3.746.400$ đồng; 12 bụi chuối trồng năm 2020, số lượng khoảng 60 cây: $75.200 \text{ đồng/cây} \times 60 \text{ cây} = 4.512.000$ đồng; 01 cây lựu trồng năm 2010: 114.000 đồng; 01 cây bằng lăng trồng năm 2010, đường kính 10-20 cm: 450.000 đồng; 07 bụi

phát tài trồng năm 2014: 20.000 đồng/cây x 07 cây = 140.000 đồng; 01 cây mận trồng năm 2002: 376.000 đồng; 05 cây mai trồng năm 2015: 72.300 đồng/cây x 05 cây = 361.500 đồng; 04 cây cau trồng năm 2004: 220.000 đồng/cây x 04 cây = 880.000 đồng; 06 cây măng cầu trồng năm 2011: 391.400 đồng/cây x 06 cây = 2.348.400 đồng; 01 cây tùng trồng năm 2002: 114.000 đồng; 03 cây mắc mật: 114.000 đồng/cây x 03 cây = 342.000 đồng;

+ Các tài sản khác: 01 giếng khoan: 5.933.000 đồng; 01 bồn nước có chân bằng thép, chiều cao dưới 10m, hỗ trợ di dời: 892.000 đồng; 01 điện kế hỗ trợ di dời: 585.000 đồng; cổng sắt giá 150.000 đồng, trụ cổng: 1.683.000 đồng/m³ x 50%, giá trị sử dụng còn lại: 841.500 đồng/m³.

Tổng cộng bà L phải hoàn lại cho bà H2, ông M số tiền 548.728.800 đồng giá trị các tài sản trên đất.

[2.5] Đối với Hợp đồng thuê nhà ở giữa ông D1, bà P với bà N có thời hạn 12 tháng từ ngày 07/8/2014 đến ngày 07/8/2015, sau đó được gia hạn thêm đến ngày 07/8/2016. Trong thời gian thực hiện hợp đồng thuê ông Hoàng Quốc D1, bà Nguyễn Thị Ngọc P chuyển nhượng cho ông Dương Thành K toàn bộ nhà đất theo ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền đất ngày 21/9/2018, ông Dương Thành K là chủ sở hữu mới có nghĩa vụ tiếp tục hợp đồng theo quy định tại khoản 2 Điều 133 Luật nhà ở 2014. Tại thời điểm ông K chuyển nhượng cho bà L thì hợp đồng thuê nhà ở đã hết thời hạn nên bà N có nghĩa vụ phải trả lại nhà thuê theo quy định tại Điều 482 Bộ luật Dân sự. Hiện nay, bà Trần Thị L người sử dụng đất và chủ sở hữu nhà ở, tài sản gắn liền với đất hợp pháp của nhà đất này nên yêu cầu của nguyên đơn về việc buộc bà N, ông K có trách nhiệm trả lại nhà và đất cho bà L là có căn cứ chấp nhận.

[2.6] Về diện tích thực tế của các căn nhà do bà N đang sử dụng là 80,1m², lớn hơn diện tích chuyển nhượng theo hợp đồng là 52,65m² nên bà L có trách nhiệm trả lại giá trị chênh lệch theo kết quả định giá cho bà N, bà N có trách nhiệm giao lại nhà cho nguyên đơn theo phân tích nêu trên.

[2.7] Theo Mảnh trích lục địa chính số 131-2024 ngày 04/4/2024 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện B lập thì phần diện tích đất tranh chấp có 29,4m² + 92,3m² thuộc một phần thửa 537 chưa được cấp GCNQSDĐ; diện tích 86,9m² chưa cấp GCN do đo đạc giảm từ thửa 74; diện tích 3.216m² thuộc thửa 73; tổng cộng diện tích 3.424,6m². Xét thấy, thửa đất tranh chấp có ranh giới cố định, một phần diện tích thuộc thửa 537 chưa được cấp GCNQSDĐ và một phần điều chỉnh giảm từ thửa 74 đều thuộc diện tích đất tranh chấp, không có tranh chấp với các hộ liền kề nên có căn cứ xác định thuộc thửa 73 trên thực tế. Do đó, diện tích thực tế được công nhận của thửa 73 theo đo đạc thực tế là 3.424,6m².

[3] Tại cấp phúc thẩm, đại diện bị đơn bà N là ông Phan Thanh N1 có yêu cầu Tòa án xem xét thẩm định tại chỗ lại tuy nhiên, xét thấy quá trình giải quyết vụ án tại cấp sơ thẩm đã tiến hành xem xét thẩm định 02 lần, biên bản đã ghi nhận

các tài sản thực tế trên đất. Tòa án cấp sơ thẩm tuyên án có thiếu sót một số tài sản, vật kiến trúc và cây trồng gắn liền với đất đã được xem xét tuyên bố sung nên Hội đồng xét xử phúc thẩm không có căn cứ xem xét thẩm định lại theo yêu cầu của đại diện bị đơn bà N.

[4] Từ các phân tích trên, xét thấy bị đơn bà N và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà H2 kháng cáo là có căn cứ chấp nhận một phần, Hội đồng xét xử phúc thẩm sửa một phần bản án sơ thẩm. Không có căn cứ hủy bản án sơ thẩm theo yêu cầu kháng cáo của bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

[5] Quan điểm của đại diện Viện Kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh đề nghị chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của bị đơn bà N và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà H2, sửa một phần bản án sơ thẩm là phù hợp.

[6] Về án phí dân sự sơ thẩm: Nguyên đơn bà Trần Thị L không phải chịu. Bị đơn bà Trần Thị N phải chịu án phí không giá ngạch đối với các yêu cầu không được chấp nhận.

[7] Về chi phí tố tụng tại cấp phúc thẩm: Nguyên đơn bà Trần Thị L tự nguyện chịu số tiền 3.346.000 đồng (Ba triệu ba trăm bốn mươi sáu nghìn đồng) chi phí thông báo trên phương tiện thông tin đại chúng.

[8] Về án phí phúc thẩm: Bà N không phải chịu do sửa một phần bản án sơ thẩm. Bà Huyện được miễn án phí theo quy định.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Áp dụng khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 39, các Điều 71, 92, 147, 148, 180, 271, 273, Điều 296, khoản 2 Điều 308, Điều 309 và Điều 313 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; Các Điều 581, 586, 697, 699 Bộ luật Dân sự năm 2005; Các Điều 133, Điều 502, 503 Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 167, Điều 188 Luật Đất đai năm 2013 Điều 9, 47, 49 Luật Kinh doanh bất động sản 2014; 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;

Tuyên xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của bị đơn bà Trần Thị N và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trần Thị H2.

2. Sửa một phần Bản án dân sự sơ thẩm số 60/2026/DS-ST ngày 31/3/2026 của Tòa án nhân dân khu vực 17, Thành phố Hồ Chí Minh như sau:

2.1 Chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn bà Trần Thị L đối với bị đơn ông Dương Thành K, bà Trần Thị N về việc tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, hợp đồng thuê nhà ở và thuê quyền sử dụng đất.

Bà Trần Thị L được quyền sử dụng diện tích đất đo đạc thực tế là 3.424,6m² theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số phát hành BT 799232, sổ vào sổ

CH02222 do UBND huyện B, tỉnh Bình Dương cấp ngày 29/8/2014, cập nhật thay đổi ngày 08/11/2018, ngày 14/12/2021 và ngày 19/8/2022 cho bà Trần Thị L.

2.2 Buộc bị đơn ông Dương Thành K, bà Trần Thị N, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: bà Trần Thị S2, bà Nguyễn Trần Tuyết K1, bà Trần Thị H2, ông Nguyễn Minh N2, ông Nguyễn Trung K2, bà Lê Ngọc C, ông Lương Anh M, ông Lương Minh H1, ông Lương Minh T2 có trách nhiệm giao diện tích đất đo đạc thực tế là 3.424,6 m² tại khu phố A, thị trấn T, huyện B, tỉnh Bình Dương (nay là phường V, Thành phố Hồ Chí Minh) cho bà Trần Thị L quản lý, sử dụng.

Bà Trần Thị L có trách nhiệm thanh toán cho bà Trần Thị N số tiền 68.953.660 đồng.

Bà Trần Thị L có trách nhiệm thanh toán cho bà Nguyễn Trần Tuyết K1 số tiền 47.677.600 đồng.

Bà Trần Thị L có trách nhiệm thanh toán cho bà Trần Thị H2 số tiền 548.728.800 đồng.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được yêu cầu 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 quy định tại Điều 357 và khoản 2 Điều 468 của Bộ luật D2 sự15.

2.3 Buộc bà Trần Thị N, bà Trần Thị S2, bà Nguyễn Trần Tuyết K1 có trách nhiệm giao trả cho bà Trần Thị L các tài sản trên diện tích đất 3.424,6m² tại khu phố A, thị trấn T, huyện B, tỉnh Bình Dương (nay là phường V, Thành phố Hồ Chí Minh) gồm:

- Nhà cấp 4 diện tích: 80,1m² (ký hiệu nhà 1 trên sơ đồ đính kèm bản án)
- Nhà cấp 4 diện tích: 24,4m² (ký hiệu nhà 2 trên sơ đồ đính kèm bản án)
- Diện tích Mái che tole 1: 56,8m² (ký hiệu mái che 1 trên sơ đồ đính kèm bản án).
- Diện tích Mái che tole 2: 30,9m² (ký hiệu mái che 2 trên sơ đồ đính kèm bản án).

Và các cây trồng, tài sản khác trên đất: 01 cây sung trên 5 năm tuổi; 01 cây cọ dừa (tự mọc); 01 cây bằng lăng trồng khoảng 10 năm, đường kính 10-20 cm; 01 cây khế trên 50 năm; 01 cây nhãn (trồng khoảng 4 năm trở lên); 01 giếng khoan; 01 điện kế;

Bà Trần Thị N, bà Trần Thị S2, bà Nguyễn Trần Tuyết K1 được quyền lưu cư trong thời hạn 03 tháng kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật. Hết thời hạn này có trách nhiệm di dời nơi ở khác giao lại các tài sản trên cho bà Trần Thị L.

Buộc bà Trần Thị H2, ông Nguyễn Minh N2, ông Nguyễn Trung K2, bà Lê Ngọc C, ông Lương Anh M, ông Lương Minh H1, ông Lương Minh T2 có trách nhiệm giao trả cho bà Trần Thị L các tài sản tại khu phố A, thị trấn T, huyện B, tỉnh Bình Dương (nay là phường V, Thành phố Hồ Chí Minh) gồm:

- Căn nhà cấp 4 diện tích: 115,5m² (có ký hiệu nhà 3 trên sơ đồ đính kèm bản án).
- Nhà kho diện tích: 37m² (có ký hiệu nhà kho trên sơ đồ kèm theo bản án).
- Nhà trồng nấm 1 diện tích: 108,3m² (có ký hiệu nhà trồng nấm 1 trên sơ đồ kèm theo bản án).
- Nhà trồng nấm 2 diện tích: 139,7m² (có ký hiệu nhà trồng nấm 2 trên sơ đồ kèm theo bản án).

Và các cây trồng, tài sản khác trên đất: 20 cây dừa trồng năm 2016; 03 cây bơ trồng năm 2015; 10 bụi tre trồng năm 2017, số lượng 100 cây; 01 cây vối trồng năm 2010; 01 cây xoài trồng năm 2011; 03 cây ổi trồng năm 2015; 12 cây mít trồng năm 2020; 12 bụi chuối trồng năm 2020, số lượng khoảng 60 cây; 01 cây lựu trồng năm 2010; 01 cây bằng lăng trồng năm 2010, đường kính 10-20 cm; 07 bụi phát tài trồng năm 2014; 01 cây mận trồng năm 2002; 05 cây mai trồng năm 2015; 04 cây cau trồng năm 2004; 06 cây măng cầu trồng năm 2011; 01 cây tùng trồng năm 2002; 03 cây mắc mật; 01 giếng khoan; 01 bồn nước có chân bằng thép, chiều cao dưới 10m (hỗ trợ di dời); 01 điện kế (hỗ trợ di dời); cổng sắt và trụ cổng.

Bà Trần Thị H2, ông Nguyễn Minh N2, ông Nguyễn Trung K2, bà Lê Ngọc C, ông Lương Anh M, ông Lương Minh H1, ông Lương Minh T2 được quyền lưu cư trong thời hạn 03 tháng kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật. Hết thời hạn này có trách nhiệm di dời nơi ở khác giao lại các tài sản trên cho bà Trần Thị L.

3. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn bà Trần Thị N về việc yêu cầu tuyên bố hợp đồng ủy quyền và các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là vô hiệu.

4. Về chi phí tố tụng sơ thẩm: bà Trần Thị N phải nộp 10.000.000 đồng (Mười triệu đồng) chi phí do đặc định giá để hoàn trả cho bà Trần Thị L. Ghi nhận sự tự nguyện của nguyên đơn về việc tự nguyện chịu số tiền 10.000.000 đồng (Mười triệu đồng) chi phí thông báo trên phương tiện thông tin đại chúng được khấu trừ tạm ứng đã nộp.

5. Về án phí sơ thẩm:

Nguyên đơn bà Trần Thị L không phải nộp. Hoàn trả cho bà Trần Thị L số tiền tạm ứng án phí là 36.000.000 đồng (Ba mươi sáu triệu đồng) theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0010270 ngày 22/3/2023 và 300.000 đồng theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0010261 ngày 14/3/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Bắc Tân Uyên (nay là Thi hành án dân sự Thành phố Hồ Chí Minh).

Bị đơn bà Trần Thị N phải chịu 1.200.000 đồng (Một triệu hai trăm nghìn đồng) được khấu trừ 1.200.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0003907 ngày 26/12/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Bắc Tân Uyên, tỉnh Bình Dương (nay là Thi hành án dân sự Thành phố Hồ Chí Minh).

6. Về chi phí tố tụng tại cấp phúc thẩm: Nguyên đơn bà Trần Thị L tự nguyện chịu số tiền 3.346.000 đồng (Ba triệu ba trăm bốn mươi sáu nghìn đồng) chi phí thông báo trên phương tiện thông tin đại chúng được khấu trừ tạm ứng đã nộp.

7. Về án phí dân sự phúc thẩm: Phòng Thi hành án dân sự khu vực 17, Thành phố Hồ Chí Minh hoàn lại cho bà Trần Thị N số tiền 300.000 đồng theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0032316 ngày 25/5/2026 của Thi hành án dân sự Thành phố Hồ Chí Minh. Bà Trần Thị H2 là người cao tuổi được miễn án phí dân sự phúc thẩm theo quy định.

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, 8 và 36 Luật Thi hành án dân sự năm 2025; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 34 Luật Thi hành án dân sự năm 2025.

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

Nơi nhận:

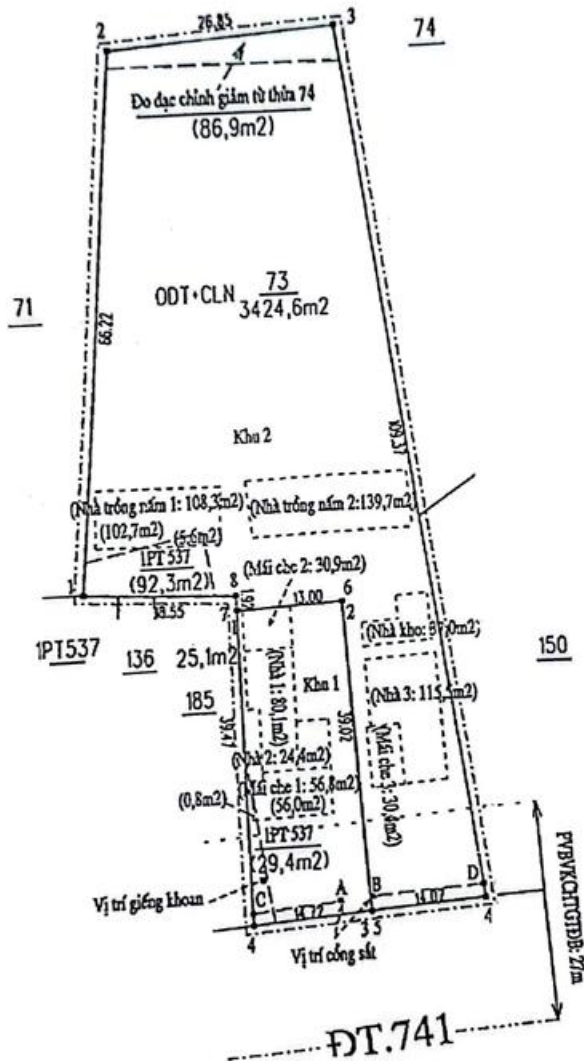
- Các đương sự;
- VKSND TP HCM;
- TAND khu vực 17, TP HCM;
- Phòng THADS khu vực 17, TP HCM;
- Lưu: Tòa DS, HSVA, VTLT.

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA
(đã ký)**

Nguyễn Văn Huỳnh

SƠ ĐỒ BẢN VẼ

Kèm theo Bản án số 1698/2026/DS-PT ngày 08/9/2026 của
Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh



TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA
(đã ký)

Nguyễn Văn Huỳnh