

TÒA ÁN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT
NAM

Bản án số: 1065/2026/DS-PT

Ngày 26-5-2026

V/v Tranh chấp hợp đồng chuyển
nhượng quyền sử dụng đất

Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

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 Cao Minh Vỹ

Các Thẩm phán: Bà Bùi Thị Thương

Ông Trương Văn Tâm

- **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 tham gia phiên tòa:** Ông Thái Quốc Bảo - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 22 và 26 tháng 5 năm 2026, tại trụ sở Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh (cơ sở 1), xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý 324/2024/TLPT-DS ngày 30-12-2024 về việc “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 25/2024/DS-ST, ngày 14 tháng 6 năm 2024 của Tòa án nhân dân thành phố Bà Rịa, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu (nay là Tòa án nhân dân khu vực 12 - Thành phố Hồ Chí Minh) bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 79/2025/QĐ-PT ngày 25 tháng 3 năm 2025, Quyết định hoãn phiên tòa số 94/2025/QĐ-PT ngày 03 tháng 4 năm 2025, Quyết định tạm ngừng phiên tòa số 55/2025/QĐ-PT ngày 09 tháng 5 năm 2025, Thông báo về việc mở lại phiên tòa số 126/2026/TB-TA ngày 05 tháng 01 năm 2026, Thông báo về việc thay đổi thời gian mở phiên tòa số 1167/2026/TB-TA ngày 20 tháng 01 năm 2026, Quyết định hoãn phiên tòa số 1920/2026/QĐ-PT ngày 04 tháng 02 năm 2026, Thông báo về việc thay đổi thời gian mở phiên tòa số 3568/2026/TB-TA ngày 03 tháng 3 năm 2026, Quyết định hoãn phiên tòa số 4528/2026/QĐ-PT ngày 02 tháng 4 năm 2026 và Quyết định tạm ngừng phiên tòa số 5765/2026/QĐ-PT ngày 22 tháng 4 năm 2026, giữa các đương sự:

- **Nguyên đơn:** Bà Nguyễn Thị Thu H, sinh năm 1979.

Địa chỉ: Số A Đường B, phường P, thành phố B, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (nay là phường B, Thành phố Hồ Chí Minh) (có mặt).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn:

Bà Trịnh Thị H1 - Luật sư thuộc Công ty luật TNHH MTV Anh Việt - Đoàn Luật sư tỉnh B (nay là Thành phố Hồ Chí Minh) (có mặt).

- *Bị đơn:* Ông Phan Văn V, sinh năm 1946 và bà Trịnh Thị M, sinh năm 1948.

Địa chỉ: Tổ D, khu phố K, phường K, thành phố B, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (nay là Tổ B, khu phố K, phường L, Thành phố Hồ Chí Minh) (có mặt).

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn:

1. Bà Nguyễn Thị Thúy H2, sinh năm 1986.

Địa chỉ: Ấp D, xã L, huyện C, tỉnh Long An (nay là ấp H, xã L, tỉnh Tây Ninh) (vắng mặt).

2. Bà Bùi Thị B, sinh năm 1960.

Địa chỉ: 3 khu phố A, thị trấn B, huyện B, tỉnh Long An (nay là ấp B, xã B, tỉnh Tây Ninh) (vắng mặt).

3. Ông Phan Đức H3, sinh năm 1997.

Địa chỉ: Khu phố K, phường K, thành phố B, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (nay là phường L, Thành phố Hồ Chí Minh) (có mặt).

Theo Giấy ủy quyền ngày 03-9-2025.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn:

Ông Trương Anh T và bà Vũ Thị Hồng H4 - Luật sư thuộc Công ty luật TNHH Trương Anh Tú Chi nhánh Thành phố H - Đoàn Luật sư Thành phố H (bà H4 có mặt, ông T vắng mặt).

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

Ông Nguyễn Văn T1, sinh năm 1979.

Địa chỉ: Số A Đường B, 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 ủy quyền của ông T1:

Bà Trịnh Thị H1, sinh năm 1973.

Địa chỉ: B L, Phường H, thành phố V, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (nay là phường T, Thành phố Hồ Chí Minh), theo Giấy ủy quyền ngày 22-12-2022 (có mặt).

- *Người làm chứng:*

1. Ông Nguyễn Văn B1, sinh năm 1960.

Địa chỉ: B khu phố H, phường L, thành phố B, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (nay là phường L, Thành phố Hồ Chí Minh) (có mặt).

2. Ông Phan Văn T2, sinh năm 1977.

Địa chỉ: Tổ G, khu phố K, phường K, thành phố B, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (nay là phường L, Thành phố Hồ Chí Minh) (có mặt).

3. Bà Phan Thị Hải Y, sinh năm 1972.

Địa chỉ: Tổ D, khu phố K, phường K, thành phố B, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (nay là phường L, Thành phố Hồ Chí Minh) (có mặt).

- *Người kháng cáo:* Ông Phan Văn V và bà Trịnh Thị M - Bị đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Nguyên đơn bà Nguyễn Thị Thu H trình bày:

Ngày 24-01-2013, ông Phan Văn V và bà Trịnh Thị M ký Hợp đồng chuyển nhượng cho bà Nguyễn Thị Thu H 113.774,1m² đất thuộc thửa 15, tờ bản đồ 28, phường K, thành phố B, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (*sau đây gọi tắt là thửa đất số 15*), theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AD 826630 do ông V đứng tên. Việc ký kết có bà Phan Thị Hải Y (con ông V, bà M) làm chứng.

Ngày 28-01-2013, hai bên tiếp tục ký Bản thỏa thuận với nội dung: Khi ra công chứng, bà H sẽ thanh toán số tiền còn lại là 3,8 tỷ đồng và nhận Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Thỏa thuận này có ông Phan Văn T2 và bà Phan Thị Hải Y (các con ông V) ký làm chứng.

Do thửa đất trên đang bị Tòa án giải quyết và cơ quan thi hành án xử lý để thu hồi nợ vay ngân hàng, nên ngày 30-8-2013, tại Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Bà Rịa, bà H đã nộp tiền tất toán toàn bộ khoản nợ thay cho vợ chồng ông V. Cùng ngày, bà H giao đủ số tiền mua bán đất cho bà M, ông V và bà M đã bàn giao bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà H, đồng thời ký biên nhận có nội dung "*tôi đã nhận đủ số tiền bán đất 113.774,1m²*" với sự làm chứng của ông Nguyễn Văn B1.

Ngày 03-9-2013, ông V, bà M lập Hợp đồng ủy quyền (thời hạn 05 năm) cho bà H được toàn quyền xóa thế chấp, quản lý, đo vẽ, tách thửa và chuyển nhượng/tặng cho đối với thửa đất số 15. Lý do hai bên lập Hợp đồng ủy quyền thay vì hợp đồng chuyển nhượng là do diện tích đất vượt hạn mức, đồng thời bà H mua đất với mục đích kinh doanh nên muốn chờ khách mua để chuyển nhượng trực tiếp.

Khoảng năm 2019, khi bà H làm thủ tục ủy quyền lại cho bên thứ ba thì phát hiện vợ chồng ông V đã tự ý hủy Hợp đồng ủy quyền mà không thông báo. Năm 2020, bà H làm đơn tố cáo ông V, bà M tại Công an tỉnh B. Tại cơ quan công an, ông V thừa nhận việc chuyển nhượng, xác nhận bà H là người thanh toán nợ ngân hàng và đề nghị thương lượng. Tuy nhiên, việc thương lượng sau đó không thành.

Do đó, bà H khởi kiện yêu cầu Tòa án buộc ông V, bà M tiếp tục thực hiện Hợp đồng chuyển nhượng ngày 24-01-2013 và tiến hành thủ tục sang tên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích 113.774,1m² đất nêu trên cho bà H.

Ngày 22-02-2023 bà H có đơn khởi kiện bổ sung yêu cầu Tòa án giải quyết các vấn đề sau:

- Tuyên công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 24-01-2013 về việc chuyển nhượng diện tích 113.774,1m² đất tại thửa đất số 15, tờ bản đồ 28 phường K, thành phố B.

- Tuyên công nhận Bản thỏa thuận về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 28-01-2013 đối với diện tích 113.774,1m² đất tại thửa đất số 15 nêu trên.

- Tuyên công nhận cho vợ chồng bà Nguyễn Thị Thu H, ông Nguyễn Văn T1 được toàn quyền sử dụng diện tích 113.774,1m² đất tại thửa đất số 15 trên.

- Tuyên bà Nguyễn Thị Thu H, ông Nguyễn Văn T1 được quyền liên hệ cơ quan cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để làm thủ tục sang tên quyền sử dụng đất.

- Tuyên hủy Bản cam kết ngày 30-8-2013 giữa bà Nguyễn Thị Thu H và ông Phan Văn V bà Trịnh Thị M về việc nhờ ông V bà M đứng tên hộ diện tích 113.774,1m² đất tại thửa đất số 15 trên và hứa thưởng số tiền 3,5 tỷ đồng.

- Tuyên buộc ông Phan Văn V, bà Trịnh Thị M và tất cả những người đang sử dụng trên diện tích 113.774,1m² đất tại thửa đất số 15 nêu trên phải di dời tài sản để trả lại nguyên trạng đất cho bà H và ông T1.

Bị đơn ông Phan Văn V và bà Trịnh Thị M và người đại diện theo ủy quyền của bị đơn trình bày:

Ông Phan Văn V và bà Trịnh Thị M là chủ sử dụng thửa đất số 15/113.774,1m² và số 361/2.522,8m², tờ bản đồ 28 phường K, thành phố B, ông bà đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Năm 2013, vợ chồng ông V có nhu cầu chuyển nhượng hai thửa đất trên, nên khi bà Nguyễn Thị Thu H đến hỏi mua thì ông bà đồng ý. Ban đầu, hai bên thỏa thuận giá chuyển nhượng cả hai thửa là 4 tỷ đồng, cụ thể là thửa 361/2.522,8m² giá 200.000.000 đồng, thửa 15/113.774,1m² giá 3.800.000.000 đồng. Vì lúc đó giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của thửa số 15 ông bà đang thế chấp ngân hàng nên không thể công chứng hợp đồng chuyển nhượng nên hai bên chỉ tiến hành công chứng đối với thửa 361/2.522,8m². Sau đó hai bên đã thực hiện xong việc chuyển nhượng đối với thửa 361/2.522,8m².

Đối với thửa 15/113.774,1m², ông bà thế chấp tại Ngân hàng N chi nhánh tỉnh B để vay số tiền khoảng 800.000.000 đồng. Số tiền này ông bà đã tự trả. Vì già yếu nên ông bà không nhớ chính xác, nhưng sau đó bà H có đến chở vợ chồng ông bà đến phòng C ký một số giấy tờ, công chứng viên có yêu cầu đọc kỹ rồi ký nhưng vì già nên ông bà không đọc mà cứ ký vào các văn bản giấy tờ. Sau khi ký hợp đồng thì bà H năn nỉ ông bà cho mượn giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để đưa cho người khác xem, vì tin tưởng nên ông bà đồng ý giao sổ đỏ. Lúc này, bà H hứa trong thời hạn 1 tháng sẽ thanh toán toàn bộ số tiền chuyển nhượng là 3.800.000.000 đồng. Tuy nhiên, sau một tháng bà H không trả

tiền nên ông bà có đơn ngăn chặn gửi Ủy ban nhân dân thành phố B và Phòng Tài nguyên môi trường yêu cầu không cho phép sang tên vì bà H chưa trả tiền. Sau đó, nhiều lần ông bà đi tìm bà H để đòi lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng không gặp, hiện thửa đất vẫn do ông bà canh tác sử dụng vào mục đích nuôi trồng thủy sản.

Ngày 27-8-2020, ông V bà M có đơn yêu cầu phản tố đề nghị tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 24-01-2013 đối với diện tích 113.774,1m² đất tại thửa đất số 15 nêu trên vô hiệu; yêu cầu bà H phải hoàn trả bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AD 826630 do Ủy ban nhân dân thị xã B cấp ngày 05-01-2006, vì bà H chưa thanh toán cho ông bà bất kỳ khoản tiền nào.

Đối với ý kiến trình bày của ông B1, ông bà khẳng định ông B1 không tham gia trong việc giao dịch chuyển nhượng giữa ông bà và bà H. Ông bà chưa nhận bất kỳ khoản tiền nào của bà H. Ông V, bà Minh xác Đ ông bà trả tiền nợ tại Ngân hàng chứ không trả tiền tại Thị hành án như ông B1 trình bày.

Đối với một số giấy tờ tay do bà H cung cấp cho Tòa gồm: Bản cam kết ngày 28-01-2013, Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 24-01-2013, Bản cam kết ngày 30-8-2013 và Giấy giao tiền ngày 30-8-2013 có chữ ký của ông V, bà M: Ông bà xác nhận có ký tên nhưng không nhớ đã ký khi nào và ký ở đâu vì bà H rất nhiều lần đến gặp ông bà và yêu cầu ký giấy tờ. Riêng đối với giấy tay đề ngày 30-8-2013, ông bà ký xác nhận đã nhận đủ tiền là nhận đủ tiền chuyển nhượng thửa đất 361 chứ không phải chuyển nhượng thửa đất số 15.

Theo ông V, bà M trình bày thì ông V, bà M không nhớ rõ là có ký vào Hợp đồng chuyển nhượng ngày 24-01-2013 hay không. Thực chất, bà H chưa giao tiền nên ông V, bà M không đồng ý tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với bà H. Hợp đồng chuyển nhượng ngày 24-01-2013 giữa ông V, bà M và bà H không phù hợp với quy định của pháp luật nên không phát sinh hiệu lực. Bị đơn không đồng ý với các yêu cầu bổ sung của nguyên đơn.

Tại phiên tòa sơ thẩm, đại diện theo ủy quyền của bị đơn trình bày: Ông V, bà M có ký tên vào hợp đồng chuyển nhượng lập ngày 24-01-2013, còn lại các văn bản giấy tờ khác do bà H cung cấp cho Tòa án thì ông V, bà M không ký tên và đó không phải là chữ ký của ông V, bà M.

Bị đơn đồng ý với kết quả thẩm định giá do Công ty T5 cung cấp, tổng giá trị tài sản là 58.023.414.000 đồng.

Người có quyền và nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn T1 trình bày:

Ông Nguyễn Văn T1 và bà Nguyễn Thị Thu H là vợ chồng hợp pháp. Trước đây bà H có ký hợp đồng chuyển nhượng diện tích 113.774,1m² đất tại thửa 15, tờ bản đồ 28 phường K, thành phố B với ông V, bà M. Tuy nhiên thời điểm đó, ông T1 không tham gia giao dịch mà để bà H đại diện thực hiện giao dịch với ông V, bà M. Số tiền bà H đã giao cho ông V, bà M để chuyển nhượng đất là tài sản chung của vợ chồng. Do thửa đất vượt hạn mức nên không thể ký

công chứng sang tên nên ông V, bà M đã ký hợp đồng ủy quyền cho bà H ngày 03-9-2013. Bà H đã giao đủ số tiền chuyển nhượng nên ông V, bà M đã giao bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà H, hiện bà H đang giữ bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích 113.774,1m² đất tại thửa đất số 15 nêu trên.

Mặt khác, do thửa đất là đất nông nghiệp nuôi trồng thủy sản nên các con ông V, bà M là ông Phan Văn T2 và bà Phan Thị Hải Y cũng ký tên xác nhận đồng ý việc chuyển nhượng này.

Với tư cách là người có quyền và nghĩa vụ liên quan, ông T1 thống nhất với các yêu cầu khởi kiện của bà H.

Ông T1 không có ý kiến gì về kết quả thẩm định giá và định giá.

Người làm chứng ông Nguyễn Văn B1 trình bày:

Ông có quan hệ quen biết với bà H do có đi mua bán đất đai chung với bà H, còn vợ chồng ông V thì ông B1 cũng quen biết do có làm cùng chung.

Do có mối quan hệ quen biết với cả hai bên, nên khi ông B1 nghe ông V nói rằng vợ chồng ông đang thiếu nợ ngân hàng không có tiền trả nên muốn bán thửa đất dùng diện tích 113.774,1m² tại thửa đất số 15, thì ông đã giới thiệu cho bà Nguyễn Thị Thu H để nhận chuyển nhượng thửa đất này của ông V. Sau đó, giữa ông V, bà M và vợ chồng bà H có thỏa thuận được với nhau về việc chuyển nhượng, giá chuyển nhượng là 4.000.000.000 đồng. Đến ngày 30-8-2013, giữa hai bên thỏa thuận sẽ giao nhận tiền nên bà H có yêu cầu ông B1 đi cùng để làm chứng. Vì ông V thiếu nợ ngân hàng nên hai bên đến Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Bà Rịa để giao nhận tiền, lúc đó có cả cán bộ Ngân hàng N cầm sổ đỏ đến. Lúc đó, ông B1 cũng có ngồi trên xe của bà H và biết rõ bà H có chuẩn bị một bao tiền trên xe, bà H giao tiền trực tiếp cho vợ chồng ông V, bà M trên xe, sau khi bà M đếm tiền xong thì ông V, bà M ký vào giấy tay giao nhận tiền và ông B1 ký tên người làm chứng. Sau đó, vợ chồng ông V trả tiền cho Ngân hàng và nhận sổ đỏ rồi giao cho bà H. Tiếp sau đó, bà H làm thủ tục xóa thế chấp và ký hợp đồng ủy quyền tại văn phòng công chứng.

Theo ông B1, khi ông giới thiệu cho bà H mua thửa đất này, thái độ của vợ chồng ông V rất vui vẻ, tự nguyện, chính ông V còn hứa cho ông 2% hoa hồng. Mặt khác, khi bà H gửi đơn kiện ông V, bà M đến Công an tỉnh B, Công an đã làm việc có biên bản ghi nhận ý kiến của hai bên. Tại đây, khi được mời làm việc, ông cũng đã trình bày những gì ông biết về việc mua bán đất giữa vợ chồng ông V và bà H. Sau buổi làm việc ở Công an thì ông V có gọi điện thoại cho ông với nội dung là: *“Hiện giá thửa đất này rất cao chênh lệch nhiều so với giá chuyển nhượng trước đây, nếu giờ bà H giao thêm 4 tỷ nữa thì sao”*. Vì theo ông biết thì giữa bà H và vợ chồng ông V có một bản thỏa thuận với nội dung bà H để cho vợ chồng ông V đứng tên thửa đất và quản lý đất đai giùm, khi nào bà H chuyển nhượng cho người khác thì sẽ cho thêm vợ chồng ông V 3,5 tỷ đồng nữa. Lúc này, ông B1 có trả lời với ông V rằng đất đã bán cho người ta rồi thì phải ký cho người ta chứ. Nên ông B1 khẳng định việc chuyển nhượng thửa đất

diện tích 113.774,1m² đất tại thửa đất số 15 nêu trên giữa ông V, bà M và bà H là có thật, ông là người giới thiệu, đồng thời chứng kiến việc bà H giao tiền cho vợ chồng ông V trên xe ô tô của bà H. Hơn nữa, sau khi công an làm việc thì ông V cũng xác nhận đã bán đất cho bà H. Ông B1 cam kết lời khai của mình là đúng sự thật.

Người làm chứng bà Phan Thị Hải Y trình bày:

Bà là con ruột của ông V, bà M. Bà biết năm 2013, bố mẹ bà thỏa thuận chuyển nhượng thửa đất số 15/113.774,1m² và thửa đất số 361/2.522,8m², tờ bản đồ 28 phường K, thành phố B nhưng bà không rõ cụ thể việc chuyển nhượng như thế nào.

Đối với các giấy tay do bà H cung cấp cho Tòa án gồm: Bản cam kết ngày 28-01-2013; Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 24-01-2013 và Bản cam kết ngày 30-8-2013 có chữ ký tên Phan Thị Hải Y. Bà Y không xác nhận chữ ký đó là của bà vì bà không ký tên vào các văn bản, giấy tờ trên. Bà cho rằng đó là chữ ký giả nhưng không yêu cầu giám định chữ ký.

Người làm chứng ông Phan Văn T2 trình bày:

Ông Phan Văn T2 là con ruột của ông V, bà M, ông T2 xác nhận thời điểm đầu năm 2013 bố mẹ ông có chuyển nhượng thửa đất số 15/113.774,1m² và thửa đất số 361/2.522,8m², tờ bản đồ 28 phường K, thành phố B nhưng do thửa 15 đang thế chấp ngân hàng nên không công chứng được. Vì vậy, bà H có lập bản cam kết chuyển nhượng thửa 15/113.774,1m² với giá 3.800.000.000 đồng và ông có ký làm chứng vào bản cam kết này. Ngoài ra, ông có chứng kiến việc bố mẹ ông nhận 200.000.000 đồng của bà H tại phòng công chứng để chuyển nhượng thửa đất số 361, ngoài ra ông không chứng kiến gì khác.

Ông T2 khẳng định bà H mới chỉ giao tiền 200.000.000 đồng để chuyển nhượng thửa số 361, còn thửa đất số 15 có thỏa thuận chuyển nhượng nhưng bà H chưa giao tiền cho cha mẹ ông. Ông T2 cam kết lời khai của mình là đúng sự thật.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 25/2024/DS-ST, ngày 14 tháng 6 năm 2024 của Tòa án nhân dân thành phố Bà Rịa, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu (nay là Tòa án nhân dân khu vực 12 - Thành phố Hồ Chí Minh) đã tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị Thu H về việc tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với ông Phan Văn V, bà Trịnh Thị M.

1.1. Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 24-01-2013 giữa ông Phan Văn V, bà Trịnh Thị M và bà Nguyễn Thị Thu H có hiệu lực pháp luật.

1.2. Bà Nguyễn Thị Thu H và ông Nguyễn Văn T1 được công nhận quyền sử dụng diện tích 60.000m² đất nuôi trồng thủy sản trong hạn mức thửa 15, tờ bản đồ 28 phường K, thành phố B, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu được Ủy ban

nhân dân thị xã B cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AD 826630 ngày 05-01-2006 đứng tên ông Phan Văn V.

Bà Nguyễn Thị Thu H và ông Nguyễn Văn T1 được quyền tiếp tục quản lý, sử dụng diện tích 53.774,1m² đất nuôi trồng thủy sản ngoài hạn mức thuộc thửa 15, tờ bản đồ 28 phường K, thành phố B, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu, đồng thời ông T1, bà H được quyền liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền để thực hiện việc thuê đất đối với diện tích đất ngoài hạn mức theo quy định của pháp luật về đất đai.

Bà Nguyễn Thị Thu H và ông Nguyễn Văn T1 có nghĩa vụ liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền để đăng ký quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

1.3. Buộc ông Phan Văn V. bà Trịnh Thị M có trách nhiệm giao trả diện tích 113.774,1m² đất tại thửa 15, tờ bản đồ 28 phường K, thành phố B, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu cho bà Nguyễn Thị Thu H và ông Nguyễn Văn T1.

1.4. Buộc ông Phan Văn V. bà Trịnh Thị M có trách nhiệm tháo dỡ và di dời toàn bộ tài sản gắn liền với diện tích 113.774,1m² đất tại thửa 15, tờ bản đồ 28 phường K, thành phố B bao gồm: Nhà tạm 1 diện tích 24m² cấu trúc mái lợp tôn fibro xi măng, xà gồ gỗ cây, cột bằng gỗ cây, 02 cửa gỗ bọc tôn, vách tôn mạ kẽm fibro xi măng + gỗ, nền đất; nhà tạm 2 diện tích 23,5m² cấu trúc mái lợp tôn fibro xi măng, xà gồ gỗ cây, cột bằng gỗ cây, vách tôn mạ kẽm fibro xi măng + gỗ, nền đất; 02 cống xả dài 20m, thành bê tông cốt thép dày 15cm, thành giữa bê tông cốt thép dày 15cm, đáy đổ bê tông cốt thép dày 20cm, tấm đan bê tông cốt thép dày 8cm; 05 cái kiệt tháo tôn dài 12m, bê tông cốt thép rộng 1m cao 1m.

2. Tuyên hủy Bản cam kết ngày 30-8-2013 giữa bà Nguyễn Thị Thu H và ông Phan Văn V, bà Trịnh Thị M về việc nhờ ông V, bà M đứng tên hộ diện tích 113.774,1m² đất tại thửa 15, tờ bản đồ 28 phường K, thành phố B và hứa thưởng số tiền 3,5 tỷ đồng.

3. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn ông Phan Văn V và bà Trịnh Thị M về việc tuyên Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 24-01-2013 đối với diện tích 113.774,1m² đất thuộc thửa 15, tờ bản đồ 28 phường K, thành phố B là vô hiệu và yêu cầu bà H hoàn trả bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AD 826630 do Ủy ban nhân dân thị xã B cấp ngày 05-01-2006 đứng tên ông Phan Văn V.

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

Yêu cầu kháng cáo:

Ngày 17 tháng 6 năm 2024, bị đơn ông Phan Văn V và bà Trịnh Thị M có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, yêu cầu cấp phúc thẩm xét xử theo hướng không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Nguyên đơn bà Nguyễn Thị Thu H giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn, giữ nguyên quyết định của bản án sơ thẩm.

Bị đơn ông Phan Văn V, bà Trịnh Thị M (do ông Phan Đức H3 đại diện) giữ nguyên yêu cầu phản tố và yêu cầu kháng cáo, đề nghị Hội đồng xét xử sửa bản án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, chấp nhận toàn bộ yêu cầu phản tố của bị đơn.

Luật sư Trịnh Thị H1 bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn, giữ nguyên các quyết định của bản án sơ thẩm, do giữa bà Nguyễn Thị Thu H và vợ chồng ông Phan Văn V, bà Trịnh Thị M đã ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 15, tờ bản đồ số tờ bản đồ 28 phường K, thành phố B một cách hoàn toàn tự nguyện. Ngày 30-8-2013, bà Nguyễn Thị Thu H đã giao đủ số tiền chuyển nhượng thửa đất trên là 3,8 tỷ đồng cho bà Trịnh Thị M ngay trên xe ô tô của bà H, có sự chứng kiến của ông Phan Văn V và người làm chứng cũng là người môi giới là ông Nguyễn Văn B1. Sau khi đếm đủ tiền, bà M và ông V đã ký giấy tay xác nhận đã nhận đủ tiền chuyển nhượng thửa đất số 15 và giao bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà H. Do thửa đất số 15 có diện tích đất nuôi trồng thủy sản vượt hạn điền nên hai bên không ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Ngày 03-9-2013, ông V, bà M đã ký Hợp đồng ủy quyền cho bà H được toàn quyền sử dụng, định đoạt đối với thửa đất số 15 trong thời hạn 05 năm. Đồng thời, để đảm bảo quyền lợi cho bà H, ngày 30-8-2013, hai bên cũng lập Giấy cam kết với nội dung: Bà H nhờ ông V, bà M đứng tên giùm và trông coi, quản lý thửa đất số 15 giùm cho bà H, khi nào bà H bán được thửa đất này cho người khác sẽ trả công cho bà M, ông V số tiền 3,5 tỷ đồng. Như vậy, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 24-01-2013 là có thật, được hai bên thừa nhận và đã hoàn thành nghĩa vụ với nhau nên phải được pháp luật công nhận. Việc bị đơn cho rằng bà H chưa thanh toán đủ tiền cho ông V, bà M là không có căn cứ và không có chứng cứ chứng minh. Đối với Giấy hẹn ngày 29-10-2013 và Hợp đồng vay tiền ngày 30-8-2013 do bị đơn cung cấp tại cấp phúc thẩm, bà H thừa nhận có ký các giấy tờ, tài liệu này. Nhưng số tiền 1,8 tỷ đồng được nêu trong hợp đồng vay tiền và trong Giấy hẹn trên thực chất là một và đây là khoản tiền bà H hứa sẽ trả cho ông V, bà M do có công đứng tên giùm thửa đất số 15 và trông coi, quản lý giùm thửa đất này cho bà H, chứ không phải là khoản tiền bà H còn thiếu khi nhận chuyển nhượng đất của ông V, bà M. Theo Giấy cam kết ngày 30-8-2013 thì khoản tiền bà H cam kết trả công cho bà M, ông V là 3,5 tỷ đồng là vì bà H nghĩ thời gian đứng tên giùm sẽ lâu, nhưng do sau đó bà H tìm được người chuyển nhượng lại nên hai bên đã thống nhất giảm số tiền công xuống 1,8 tỷ đồng và hai bên đã lập Giấy hẹn ngày 29-10-2013 nêu trên. Vì lo sợ bà H không trả khoản tiền công trên nên ông V, bà M yêu cầu bà H phải ký hợp đồng vay tiền tại phòng công chứng để làm tin chứ thực chất hai bên không có quan hệ vay tiền. Nay bà M, ông V không thực hiện đúng cam kết đứng tên giùm cho bà H mà tự ý đơn phương hủy

hợp đồng ủy quyền cho bà H khi không có sự đồng ý của bà H, do đó bà H không có nghĩa vụ trả khoản tiền 1,8 tỷ đồng cho bà M, ông V. Vì vậy, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và bác yêu cầu phản tố của bị đơn.

Luật sư Vũ Thị Hồng H4 bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn, sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận toàn bộ yêu cầu phản tố của bị đơn, không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn vì những lý do sau:

- Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 24-01-2013 không đủ điều kiện để được công nhận theo Điều 129 Bộ luật Dân sự năm 2015 và Án lệ số 55/2022/AL. Vì đây là hợp đồng không được công chứng, chứng thực theo quy định bắt buộc, không được đăng ký biến động, quyền sử dụng đất vẫn đứng tên bị đơn trong thời gian dài; đồng thời nguyên đơn chưa chứng minh được việc trực tiếp quản lý, sử dụng ổn định toàn bộ diện tích đất tranh chấp.

- Thời điểm các bên lập Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 24-01-2013 thì quyền sử dụng đất trên vẫn đang được dùng để đảm bảo nghĩa vụ tại Ngân hàng và chưa hoàn tất thủ tục giải chấp theo quy định của pháp luật.

- Diện tích đất chuyển nhượng vượt hạn mức nhận chuyển quyền theo quy định của Luật Đất đai.

- Nghĩa vụ thanh toán 2/3 chưa được chứng minh rõ ràng bằng các chứng cứ tài chính khách quan, mà chỉ dựa vào giấy tờ viết tay là chưa đảm bảo cơ sở pháp lý vững chắc. Tình huống pháp lý trong vụ án này cũng khác với tình huống pháp lý tại Án lệ số 55/2022/AL nên không áp dụng Án lệ để giải quyết vụ án này.

- Giấy hẹn ngày 29-10-2013 phản ánh nghĩa vụ trả tiền chưa được thực hiện dứt điểm, cụ thể vẫn còn khoản tiền 1,8 tỷ đồng chưa được thực hiện.

- Lời khai của người làm chứng Nguyễn Văn B1 có nhiều điểm không thống nhất liên quan đến việc giao nhận tiền nên không đủ độ tin cậy để thay thế cho chứng cứ tài chính khách quan.

- Hiện tại, gia đình bị đơn vẫn đang quản lý, sử dụng thửa đất tranh chấp.

Do vậy, yêu cầu phản tố của bị đơn về việc tuyên vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 24-01-2013 là có căn cứ để được chấp nhận. Đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn.

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

Về tố tụng: Đơn kháng cáo của bị đơn nộp trong thời hạn luật định. Những người tiến hành tố tụng đã thực hiện đúng trình tự, thủ tục tố tụng theo quy định của pháp luật. Những người tham gia tố tụng đã thực hiện đúng quyền, nghĩa vụ theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn, hủy toàn bộ bản án sơ thẩm, giao hồ sơ vụ án cho Tòa án cấp sơ thẩm để giải quyết lại do cấp sơ thẩm chưa xem xét, đánh giá đối với các chứng cứ, tài liệu mới phát sinh tại cấp phúc thẩm và chưa đưa ông Phan Tuấn P, bà Nguyễn Thị T3 vào tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1] *Về tố tụng:*

[1.1] Đơn kháng cáo của bị đơn nộp trong thời hạn luật định nên được chấp nhận xem xét theo thủ tục phúc thẩm.

[1.2] Tại Giấy ủy quyền ngày 03-9-2025, bị đơn ông Phan Văn V và bà Trịnh Thị M ủy quyền tham gia tố tụng cho bà Bùi Thị B hoặc bà Nguyễn Thị Thúy H2 hoặc ông Phan Đức H3. Do vậy, chỉ cần một trong 3 người trên có mặt và đại diện cho bị đơn là hợp pháp mà không cần phải có cả ba người đại diện tham gia tố tụng. Bà Bùi Thị B và bà Nguyễn Thị Thúy H2 đã được Tòa án triệu tập hợp lệ lần thứ 3 nhưng vắng mặt không rõ lý do. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn T1 vắng mặt nhưng có người đại diện tham gia phiên tòa. Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn là luật sư Trương Anh T đã được triệu tập hợp lệ lần thứ 2 nhưng vắng mặt và có đơn xin hoãn phiên tòa vì bị rối loạn tiêu hóa cấp nhưng không có tài liệu, chứng cứ chứng minh nên không được Hội đồng xét xử chấp nhận. Mặt khác, bị đơn đã có luật sư Vũ Thị Hồng H4 (cùng Công ty Luật với Luật sư Trương Anh T) có mặt để bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn, nên Hội đồng xét xử căn cứ Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự, xử vắng mặt những người tham gia tố tụng nêu trên.

[2] *Xét yêu cầu kháng cáo của bị đơn ông Phan Văn V, bà Trịnh Thị M:*

[2.1] *Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn:*

[2.1.1] *Xét yêu cầu công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 24-01-2013 giữa nguyên đơn và bị đơn:*

Quá trình giải quyết vụ án ở cấp sơ thẩm và tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn bà H và bị đơn ông V, bà M đều khai thống nhất với nhau nội dung: Ngày 24-01-2013, giữa bà H và ông V, bà M có ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với nội dung: “*Hôm nay, ngày 24-01-2013, chúng tôi gồm có: Bên chuyển nhượng (bên A) ông Phan Văn V, sinh năm 1946, CMND: 271173881 do Công an tỉnh B cấp ngày 27-4-2005 cùng vợ là Trịnh Thị M, sinh năm 1948, CMND 271173880 do Công an tỉnh B cấp ngày 27-4-2005; cùng ngụ tại: K, K, Bà Rịa - Vũng Tàu; bên nhận chuyển nhượng (bên B) bà Nguyễn Thị Thu H, CMND 273535956, do Công an tỉnh B cấp ngày 21-8-2010. Nội dung: Bên A đồng ý chuyển nhượng cho bên B quyền sử dụng đất số AD 826630 diện tích 113.774,1m², số thửa 26566.28.15 do Ủy ban nhân dân thị xã B cấp ngày*

05-01-2006 và thửa đất số 361, tờ bản đồ số 21 diện tích 2.522,8m². Khi nào hai bên ra công chứng bên A nhận đủ 4 tỷ đồng còn lại. Đồng thời bên B nhận số của bên A” (Bl 397).

Đến ngày 28-01-2013, bà H và bà M lại ký Bản thoả thuận có nội dung: “Hôm nay, ngày 28-01-2013, bên A (ông V, bà M) đồng ý chuyển nhượng 113.774,1m² đất, tọa lạc tại phường K, thị xã B nay là thành phố B, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu, thuộc thửa đất số 15, tờ bản đồ số 28. Theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AD 826630 do Ủy ban nhân dân thị xã B, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu cấp ngày 05-01-2006. Khi nào hai bên ra công chứng bên A sẽ nhận đủ số tiền còn lại là 3.800.000.000 đồng, đồng thời bên B nhận số đo của bên A”. Như vậy, nội dung Bản thoả thuận ngày 28-01-2013 thực chất là nhắc lại nội dung của Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 24-01-2013 đối với riêng thửa đất số 15, không phải là hợp đồng mới.

Các bên thừa nhận chữ ký, chữ viết của mình tại hợp đồng trên và cùng xác nhận: Mặc dù trong hợp đồng trên ghi “*Khi nào hai bên ra công chứng bên A nhận đủ 4 tỷ còn lại*”, nhưng thực tế giá chuyển nhượng cho cả hai thửa đất số 15 và số 361 chỉ là 4 tỷ đồng, trong đó thửa 361 là 200.000.000 đồng, còn thửa 15 là 3.800.000.000 đồng. Hiện thửa 361 đã được các bên ký hợp đồng công chứng sang tên xong và trả tiền đầy đủ nên không có tranh chấp. Các bên chỉ tranh chấp đối với nội dung chuyển nhượng thửa 15 còn lại. Các bên cũng thừa nhận việc ký kết hợp đồng trên là do hai bên hoàn toàn tự nguyện thỏa thuận, không bị ai ép buộc, đe dọa hay lừa dối.

Từ lời khai và chứng cứ trên cho thấy việc ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 24-01-2013 đối với thửa đất số 15 giữa bà H và ông V, bà M là hoàn toàn có thật, trên cơ sở thỏa thuận tự nguyện, không bị ai ép buộc, đe dọa hay lừa dối. Thời điểm ký kết hợp đồng trên hai bên đương sự đều có năng lực hành vi dân sự đầy đủ. Do vậy, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên thỏa mãn các điều kiện có hiệu lực của giao dịch dân sự về chủ thể tham gia giao kết và ý chí tự nguyện của các bên tham gia giao kết theo các điểm a, c khoản 1 Điều 122 Bộ luật Dân sự năm 2005.

Về nội dung: Hợp đồng chuyển nhượng ngày 24-01-2013 có đầy đủ nội dung thông tin về họ tên, địa chỉ các bên, diện tích, số thửa, số tờ bản đồ, địa chỉ thửa đất, giá chuyển nhượng ... đảm bảo các nội dung của hợp đồng theo quy định tại Điều 698 Bộ luật Dân sự 2005. Mục đích và nội dung hợp đồng trên không vi phạm điều cấm của pháp luật, không trái đạo đức xã hội, thỏa mãn điều kiện quy định tại điểm b khoản 1 Điều 122 Bộ luật Dân sự năm 2005.

Về hình thức hợp đồng: Đây là hợp đồng bằng văn bản là do nguyên đơn và bị đơn tự thỏa thuận và ký với nhau, không được công chứng, chứng thực của cơ quan có thẩm quyền. Do vậy, hình thức của hợp đồng này đã vi phạm quy định tại Điều 689 Bộ luật Dân sự năm 2005.

Tuy nhiên, theo quy định tại khoản 2 Điều 129 Bộ luật Dân sự 2015 thì: “*Giao dịch đã được xác lập bằng văn bản nhưng vi phạm quy định bắt buộc về công chứng, chứng thực mà một bên hoặc các bên thực hiện ít nhất hai phần ba nghĩa vụ trong giao dịch thì theo yêu cầu của một bên hoặc các bên, Tòa án ra quyết định công nhận hiệu lực giao dịch đó. Trong trường hợp này các bên*

không phải thực hiện việc công chứng, chứng thực”. Mặc dù điều luật này có hiệu lực sau ngày ký kết Hợp đồng chuyển nhượng ngày 24-01-2013 nhưng theo Án lệ số 55/2022/AL thì nội dung quy định trên vẫn được áp dụng cho cả các giao dịch dân sự được xác lập trước ngày Bộ luật Dân sự năm 2015 có hiệu lực pháp luật.

Vì vậy, để xác định hiệu lực của Hợp đồng chuyển nhượng trên, cần làm rõ bên nhận chuyển nhượng đã thanh toán 2/3 khoản tiền chuyển nhượng cho bên chuyển nhượng chưa hoặc bên chuyển nhượng đã thực hiện ít nhất 2/3 nghĩa vụ trong giao dịch với bên nhận chuyển nhượng chưa.

Xét về việc thanh toán tiền: Nguyên đơn bà H khẳng định đã thực hiện việc thanh toán số tiền 3.800.000.000 đồng để nhận chuyển nhượng thửa đất số 15 của ông V, bà M. Cụ thể, bà H thanh toán toàn bộ bằng tiền mặt giao trong xe hơi của bà H, người nhận là ông V và bà M, trong đó bà M là người trực tiếp kiểm đếm tiền, có sự chứng kiến của người làm chứng Nguyễn Văn B1. Sau khi nhận đủ tiền, bà V, ông M đã ký vào tờ giấy xác nhận “*Tôi đã nhận đủ số tiền bán đất số thửa 113.774,1m²*”. Đồng thời, ông V, bà M đã nộp vào Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Bà Rịa số tiền 882.005.417 đồng để tất toán khoản nợ cho Ngân hàng N chi nhánh tỉnh B và nhận bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của thửa đất số 15 giao cho bà H. Tuy nhiên, do diện tích thửa đất quá hạn mức nên các bên không thực hiện việc ký công chứng sang tên quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 15, mà thỏa thuận ký hợp đồng ủy quyền toàn bộ cho bà H được sử dụng, định đoạt thửa đất trên. Đồng thời, do bà H chưa có nhu cầu sử dụng đất nên bà H ký giấy đồng ý giao cho ông V, bà M đứng tên giữ gìn trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và được tiếp tục canh tác sử dụng đất đến khi nào bà H chuyển nhượng cho người khác sẽ thưởng thêm cho ông V, bà M số tiền 3,5 tỷ đồng. Do vậy, bà H cho rằng mặc dù bà chưa đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng giao dịch chuyển nhượng giữa bà và vợ chồng ông V, bà M đã thực hiện xong.

Còn bị đơn ông V, bà M thì cho rằng bà H chưa thanh toán tiền chuyển nhượng thửa đất 15 nên không đồng ý tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất trên.

Xét lời khai và các chứng cứ do phía nguyên đơn cung cấp thì thấy: Lời khai của nguyên đơn bà H về việc đã thanh toán tiền cho bị đơn phù hợp với chứng cứ bà H cung cấp là tờ giấy viết tay đề ngày 30-8-2013 (B1 246) có nội dung: “*Tôi đã nhận đủ số tiền bán đất số thửa 113.774,1m²*”. Dòng chữ này được ghi ngay dưới dòng chữ do bà H viết có nội dung: “*Nguyễn Thị Thu H đã giao đủ số tiền bán đất nêu trên diện tích tổng cộng là 113.774,1m² (đất NTTS)*”. Phía dưới các dòng chữ trên có chữ ký ghi họ tên của bà Trịnh Thị M, ông Phan Văn V và người làm chứng Nguyễn Văn B1. Ở cấp sơ thẩm, ban đầu ông V, bà M thừa nhận có ký vào Tờ giấy trên nhưng không nhớ ký khi nào và ở đâu (B1 43), sau đó ông bà thay đổi lời khai không thừa nhận chữ ký trong tờ giấy trên nhưng cũng không yêu cầu giám định chữ ký, chữ viết (B1 284). Tại cấp phúc thẩm, ông V, bà M vẫn không thừa nhận chữ ký, chữ viết tại Giấy viết tay ngày 30-8-2013 và có yêu cầu giám định. Tại Kết luận giám định số 3218/25/KL-KTHS ngày 22-8-2025 của Phòng K - Công an Thành phố H đã kết luận chữ ký, chữ viết ghi tên Phan Văn V, Trịnh Thị M tại Tờ giấy giao nhận

tiền nêu trên với chữ ký, chữ viết do ông V, bà M ký tại các mẫu so sánh là do cùng một người ký ra; chữ viết nội dung “*Tôi đã nhận đủ số tiền bán đất số thửa 113.774,1m²*” trên mẫu cần giám định ký hiệu A2 so với chữ viết “*Chúng tôi đã đọc kỹ và đồng ý*” tại mục “*Bên A*” trên mẫu so sánh ký hiệu M3, M4 do cùng một người viết ra (Bl 411-412). Bị đơn mặc dù không đồng ý với kết luận giám định trên và có yêu cầu giám định lại nhưng sau đó không nộp tiền tạm ứng chi phí giám định lại nên Tòa án không có căn cứ trưng cầu giám định lại.

Như vậy, có cơ sở để xác định ông V, bà M đã ký vào tờ giấy đề ngày 30-8-2013 xác nhận đã nhận đủ số tiền bán đất diện tích 113.774,1m² của thửa đất số 15. Việc bị đơn cho rằng nội dung xác nhận tại tờ giấy trên là xác nhận đã nhận đủ tiền bán thửa đất 361 là 200.000.000 đồng chứ không phải nhận tiền bán đất của thửa đất số 15 là hoàn toàn không có căn cứ, vì trong tờ giấy trên đã ghi rõ “*nhận đủ tiền bán đất 113.774,1m²*”, trong khi thửa 361 chỉ có diện tích 2.522,8m².

Lời khai và chứng cứ trên cũng được người làm chứng ông Nguyễn Văn B1 xác nhận là ngày 30-8-2013, ông có đến Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Bà Rịa vì ông là người môi giới chuyển nhượng đất giữa ông V, bà M với bà H. Trên xe bà H đậu trước công cơ quan Thi hành án, ông chứng kiến bà H giao một bao tải tiền cho ông V, bà Minh Đ1, sau khi nhận tiền xong, ông V, bà M ký xác nhận đã nhận đủ tiền và nhờ ông ký làm chứng nên ông có ký vào tờ giấy giao nhận tiền (Bl 46, 285, 288 và tại phiên toà phúc thẩm ngày 22-5-2026). Lời khai trên cũng phù hợp sự thật khách quan là bà H đang là người giữ bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của thửa đất số 15, vì theo thỏa thuận tại Hợp đồng chuyển nhượng ngày 24-01-2013 và Bản thỏa thuận ngày 28-01-2013 thì sau khi bên bà H trả đủ tiền thì bên ông V, bà M cũng phải giao bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà H. Việc ông V, bà M tự nguyện giao bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của thửa đất số 15 cho bà H chứng tỏ họ đã nhận đủ tiền chuyển nhượng đất từ bà H. Bị đơn mặc dù thừa nhận đã giao bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa đất 15 cho bà H nhưng lại cho rằng chỉ cho bà H mượn để đi tách thửa, bà H không thừa nhận và bị đơn không có chứng cứ chứng minh nên lời khai này không được chấp nhận.

Mặt khác, trong cùng ngày 30-8-2013 ông V, bà M viết Bản cam kết với nội dung: “*Bà H có nhờ ông V và bà M đứng tên hộ thửa đất số 15, tờ bản đồ số 28, toạ lạc tại phường K, thị xã B, diện tích là 113.774,1m². Ông V và bà M cam kết không được tự ý chuyển nhượng, cho tặng, cầm cố, thế chấp nếu chưa có sự đồng ý của bà H. Vì có công trông coi mảnh đất nêu trên nên khi chuyển nhượng, bà H sẽ thưởng cho ông V và bà M số tiền không quá 4 tỷ đồng. Sau khi ông V và bà M nhận đủ số tiền 3.500.000.000 đồng của bà H, ông V và bà M hết trách nhiệm mảnh đất nêu trên*” (Bl 244). Mặc dù ông V, bà M cũng không thừa nhận chữ ký của mình tại Giấy cam kết này và cho rằng không biết Tờ giấy cam kết này được lập khi nào, nhưng kết quả giám định chữ ký, chữ viết của Phòng K Công an tỉnh B đã khẳng định chữ ký, chữ viết trong Bản cam kết ngày 30-8-2019 nêu trên là của ông V, bà M (Bl 411-412). Vì vậy, đủ căn cứ kết luận bị đơn đã ký vào Giấy cam kết nêu trên thể hiện ông bà chỉ là người đứng tên giùm thửa đất số 15 cho bà H và không được chuyển nhượng, tặng cho, thế chấp cho

người khác. Điều này cũng thể hiện bị đơn sau khi nhận đủ tiền chuyển nhượng đã thừa nhận quyền sử dụng đất thửa 15 cho nguyên đơn và đồng ý đứng tên giùm, trông coi giùm thửa đất này cho nguyên đơn. Sau đó, đến ngày 03-9-2013 ông V, bà M ký hợp đồng ủy quyền tại Văn phòng C1, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu ủy quyền cho bà H được toàn quyền xóa thế chấp, quản lý, sử dụng và định đoạt thửa đất nêu trên (Bl 136-137).

Xét lời khai và chứng cứ của bị đơn về việc nguyên đơn chưa thanh toán khoản tiền chuyển nhượng thửa đất số 15 thì thấy:

Tại cấp sơ thẩm, bị đơn cho rằng chưa nhận bất cứ khoản tiền nào từ bà H, số tiền nợ Ngân hàng là do vợ chồng ông V tự thanh toán bằng tiền của bị đơn tại Ngân hàng chứ không phải thanh toán tại cơ quan thi hành án. Ngày 27-4-2020, tại Công an tỉnh B, ông V lại khai nhận số tiền nợ ngân hàng là do bà H thanh toán. Tại phiên tòa sơ thẩm, người đại diện của ông V bà M lại cho rằng số tiền thanh toán tại cơ quan thi hành án là ông V thanh toán chứ không phải bà H. Tại phiên tòa phúc thẩm, ông V, bà M thừa nhận có nhận số tiền hơn 800.000.000 đồng của bà H để trả nợ Ngân hàng tại Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Bà Rịa. Lời khai trên của bà M, ông V là bất nhất, lời khai trước mâu thuẫn với lời khai sau và không phù hợp với diễn biến thực tế của sự việc.

Tại cấp phúc thẩm, bị đơn cung cấp thêm 02 chứng cứ mới là Hợp đồng vay tiền ngày 30-8-2013 (Bl 348-349) và Giấy hẹn ngày 29-10-2013 (Bl 350). Đây là những chứng cứ bị đơn hoàn toàn không đề cập đến trong quá trình giải quyết ở cấp sơ thẩm. Quá trình hỏi và đối chất tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn bà H thừa nhận có ký vào Giấy hẹn và Hợp đồng vay tiền nêu trên. Theo nguyên đơn, khoản tiền 1.800.000.000 đồng được nêu trong hợp đồng vay tiền và trong Giấy hẹn trên thực chất là một và đây là khoản tiền bà H hứa sẽ trả cho ông V, bà M do có công đứng tên giùm thửa đất số 15 và trông coi, quản lý giùm thửa đất cho bà H, chứ không phải là khoản tiền bà H còn thiếu khi nhận chuyển nhượng đất của ông V, bà M. Theo Giấy cam kết ngày 30-8-2013 thì khoản tiền bà H hứa sẽ trả công cho bà M, ông V là 3,5 tỷ đồng là vì bà H nghĩ thời gian đứng tên giùm sẽ lâu, nhưng do sau đó bà H đã tìm được người chuyển nhượng lại thửa đất trên nên hai bên đã thống nhất giảm số tiền công xuống 1,8 tỷ đồng và hai bên đã lập Hợp đồng vay tiền ngày 30-8-2013 tại phòng công chứng để đảm bảo cho việc thanh toán khoản tiền này, vì bị đơn sợ bà H sẽ thất hứa nên yêu cầu phải ký hợp đồng vay tiền công chứng mới đảm bảo. Tuy nhiên, sau khi hết thời hạn 30 ngày theo Hợp đồng vay tiền, do bà H chưa trả được khoản tiền này nên bà V, ông M mới yêu cầu bà phải viết Giấy hẹn ngày 29-10-2013 nêu trên.

Xét lời khai trên của nguyên đơn bà H về 02 chứng cứ bị đơn mới cung cấp ở cấp phúc thẩm là có căn cứ và phù hợp với các tài liệu, chứng cứ khác đã được phân tích ở trên như Giấy giao nhận tiền và bản cam kết ngày 30-8-2013, phù hợp diễn biến sự việc và lô gích về thời gian của các sự kiện pháp lý nên có căn cứ để chấp nhận lời khai này.

Còn bị đơn cho rằng khoản tiền 1,8 tỷ đồng trên là tiền chuyển nhượng thửa đất số 15 mà bà H còn thiếu bị đơn nên phải viết Hợp đồng vay tiền ngày 30-8-2013 và sau đó là Giấy hẹn ngày 29-10-2013. Xét lời khai này của bị đơn

là không có căn cứ vì mâu thuẫn với các tài liệu, chứng cứ khác do chính bị đơn cung cấp, cụ thể: Ngày 30-8-2013 bị đơn đã ký giấy xác nhận đã nhận đủ tiền chuyển nhượng thửa đất số 15 (B1 246), thì không có lý do gì cùng ngày hôm đó, hai bên lại ký hợp đồng vay tiền để ghi nhận bà H còn thiếu tiền nhận chuyển nhượng đất là 1,8 tỷ đồng và sau đó đến ngày 29-10-2013 lại ký giấy hẹn trả nợ đối với khoản tiền này. Mặt khác, nếu bà V, ông M chỉ mới nhận hơn 800.000.000 đồng từ bà H để trả nợ Ngân hàng thì số tiền bà H còn thiếu phải là khoảng hơn 2,9 tỷ đồng chứ không thể là 1,8 tỷ đồng như trong hợp đồng vay tiền ngày 30-8-2013 và Giấy hẹn ngày 29-10-2013. Tại phiên tòa phúc thẩm, bị đơn khai hai bên có thỏa thuận giảm giá chuyển nhượng thửa đất số 15 từ 3,8 tỷ đồng xuống còn 2,8 tỷ đồng nhưng nguyên đơn không thừa nhận, bị đơn không có chứng cứ chứng minh. Do vậy, lời khai của bị đơn cho rằng khoản tiền 1,8 tỷ đồng ghi trong Hợp đồng vay tiền ngày 30-8-2013 và trong Giấy hẹn ngày 29-10-2013 là tiền bà H còn thiếu khi nhận chuyển nhượng thửa đất số 15 là hoàn toàn không có căn cứ nên không được chấp nhận.

Đối với những người làm chứng là ông Phan Văn T2 và bà Phan Thị Hải Y là con ruột của ông V, bà M có chữ ký tại Hợp đồng chuyển nhượng ngày 24-01-2013, Bản thỏa thuận ngày 28-01-2013, bản cam kết ngày 30-8-2013, quá trình tham gia tố tụng ở cấp sơ thẩm và phúc thẩm, bà Y không thừa nhận chữ ký của mình tại các văn bản trên, nhưng kết luận giám định cho thấy chữ ký trong các văn bản trên là của bà Y. Do vậy, càng cho thấy tính khách quan của các chứng cứ mà nguyên đơn cung cấp.

Từ những phân tích và căn cứ nêu trên, Hội đồng xét xử xét thấy lời khai của nguyên đơn và các chứng cứ kèm theo là phù hợp với nhau. Do vậy, có đủ cơ sở để khẳng định ngày 03-9-2013 khi hai bên ký hợp đồng ủy quyền tại Văn phòng công chứng là thời điểm bà H đã thanh toán đủ số tiền chuyển nhượng thửa đất số 15 cho ông V, bà M. Tuy nhiên, tại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AD 826630 cấp ngày 05-01-2006 có diện tích 53.774,1m² đất ngoài hạn mức, theo quy định của pháp luật không thể ký hợp đồng chuyển nhượng đối với toàn bộ diện tích 113.774,1m² đất mà hai bên đã thỏa thuận chuyển nhượng. Vì thế, hai bên phải thực hiện ký hợp đồng ủy quyền để hợp thức hóa quan hệ chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Do vậy, Hợp đồng ủy quyền lập ngày 03-9-2013 là giao dịch dân sự được các bên xác lập một cách giả tạo nhằm che giấu cho giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Căn cứ Điều 129 Bộ luật Dân sự năm 2005 thì giao dịch giả tạo là Hợp đồng ủy quyền ngày 03-9-2013 bị vô hiệu, còn giao dịch bị che giấu là Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông V, bà M và bà H vẫn có hiệu lực pháp luật. Đồng thời, Hợp đồng ủy quyền ngày 03-9-2013 cũng đã hết hiệu lực nên không xem xét.

Như vậy, có cơ sở để khẳng định hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 24-01-2013 (được nhắc lại tại Bản thỏa thuận ngày 28-01-2013) đối với diện tích 113.774,1m² đất tại thửa số 15, tờ bản đồ 28 phường K, thành phố B giữa vợ chồng ông V và bà H có hiệu lực pháp luật, làm phát sinh quyền và nghĩa vụ của các bên tham gia hợp đồng. Bên nhận chuyển nhượng đã thực hiện xong nghĩa vụ thanh toán tiền theo thỏa thuận; bên chuyển nhượng phải tiếp tục thực hiện nghĩa vụ bàn giao đất cho bên nhận chuyển nhượng quản lý, sử dụng. Nên nguyên đơn yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng trên là hoàn toàn

có căn cứ, cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu này là đúng quy định pháp luật nên cần giữ nguyên. Kháng cáo của bị đơn về việc không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là không có căn cứ nên không được chấp nhận.

[2.1.2] *Xét yêu cầu phản tố của bị đơn về việc tuyên vô hiệu Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 24-01-2013 giữa nguyên đơn và bị đơn:*

Như trên đã phân tích, do Hội đồng xét xử có căn cứ chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn nên không có căn cứ chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn. Bị đơn cho rằng thời điểm ký hợp đồng ngày 24-01-2013 thửa đất chưa được giải chấp, tuy nhiên sau đó các bên đã giải chấp và thực hiện thủ tục ủy quyền theo đúng quy định của pháp luật, nên đây không phải là căn cứ để tuyên vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 24-01-2013.

[2.1.3] Tại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AD 826630 cấp ngày 05-01-2006 ghi nhận diện tích đất của thửa 15 là 113.774,1m², trong đó có 60.000m² đất trong hạn mức và 53.774,1m² đất ngoài hạn mức. Căn cứ quy định tại khoản 3 Điều 71 Luật Đất đai năm 2003, Điều 210 Luật Đất đai năm 2013 và Điều 2 Nghị quyết số 1126/2007/NQ-UBTVQH11 ngày 21-6-2007 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về hạn mức nhận chuyển quyền sử dụng đất nông nghiệp là không quá 6 ha (60.000m²), đối với diện tích vượt hạn mức trên thì cá nhân, hộ gia đình được tiếp tục sử dụng và phải liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền để thực hiện việc thuê đất. Do vậy, xét thấy cần công nhận quyền sử dụng diện tích 60.000m² thuộc thửa đất số 15 cho vợ chồng bà H, ông T1; đồng thời, bà H và ông T1 được quyền liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền để thực hiện việc thuê đất đối với diện tích đất vượt hạn mức theo quy định.

[2.1.4] *Về tài sản gắn liền trên phần đất tranh chấp:* Căn cứ Chứng thư thẩm định giá ngày 21-02-2022 của Công ty Cổ phần T5 thì trên thửa đất số 15 có những tài sản sau: Nhà tạm 1 diện tích 24m² cấu trúc mái lợp tôn fibro xi măng, xà gồ gỗ cây, cột bằng gỗ cây, 02 cửa gỗ bọc tôn, vách tôn mạ kẽm fibro xi măng + gỗ, nền đất; nhà tạm 2 diện tích 23,5m² cấu trúc mái lợp tôn fibro xi măng, xà gồ gỗ cây, cột bằng gỗ cây, vách tôn mạ kẽm fibro xi măng + gỗ, nền đất; 02 cống xả dài 20m, thành bê tông cốt thép dày 15cm, thành giữa bê tông cốt thép dày 15cm, đáy đổ bê tông cốt thép dày 20cm, tấm đan bê tông cốt thép dày 8cm; 05 cái kiệt tháo tôn dài 12m, bê tông cốt thép rộng 1m cao 1m. Tổng giá trị tài sản là 233.442.500 đồng. Nguyên đơn và bị đơn đều xác nhận toàn bộ tài sản trên do ông V, bà M xây dựng. Xét đây là các tài sản gắn liền trên đất, nếu buộc ông V, bà M di dời toàn bộ số tài sản trên ra khỏi thửa đất số 15 sẽ không đảm bảo giá trị sử dụng của tài sản, gây thiệt hại cho bị đơn. Tại phiên tòa phúc thẩm, bà H và ông T1 cũng đồng ý nhận những tài sản trên và thanh toán giá trị cho bị đơn. Vì vậy, Hội đồng xét xử thống nhất công nhận quyền sở hữu các tài sản này cho bà H, ông T1 và buộc bà H, ông T1 thanh toán giá trị cho bị đơn theo giá đã được thẩm định giá.

[3] *Đối với yêu cầu của nguyên đơn về việc hủy Bản cam kết ngày 30-8-2013:*

Nguyên đơn bà H yêu cầu hủy bản cam kết ngày 30-8-2013 về việc nhờ ông V, bà M đứng tên hộ diện tích 113.774,1m² đất tại thửa đất số 15 và hứa thưởng số tiền 3,5 tỷ đồng. Tại cấp sơ thẩm, bị đơn cũng đồng ý hủy bản cam

kết nêu trên. Tại cấp phúc thẩm, bị đơn vẫn khẳng định giấy cam kết này không có thật, đồng ý hủy Giấy cam kết này và không có yêu cầu gì khác. Do vậy, cấp sơ thẩm tuyên hủy Giấy cam kết trên là phù hợp quy định của pháp luật. Đối với số tiền 1,8 tỷ đồng theo Hợp đồng vay tiền ngày 30-8-2013 và Giấy hẹn ngày 29-10-2013, bị đơn xác nhận không yêu cầu Toà án giải quyết khoản tiền nêu trên trong vụ án này nên Hội đồng xét xử không xem xét, nêu các đương sự có tranh chấp thì có quyền khởi kiện vụ án khác theo quy định của pháp luật.

[4] Từ những phân tích và nhận định ở trên, xét thấy không có căn cứ để chấp nhận toàn bộ yêu cầu kháng cáo của bị đơn về việc sửa bản án sơ thẩm theo hướng bác các yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn. Hội đồng xét xử thống nhất chỉ sửa một phần bản án về việc thanh toán giá trị tài sản gắn liền trên đất như đã phân tích trên, giữ nguyên các quyết định còn lại của bản án sơ thẩm.

[5] *Đối với đề nghị hủy toàn bộ bản án sơ thẩm, giao hồ sơ vụ án cho cấp sơ thẩm để giải quyết lại của đại diện Viện kiểm sát:*

Đối với các tài liệu, chứng cứ do bị đơn mới cung cấp tại cấp phúc thẩm: Đây là các chứng cứ bị đơn không xuất trình ở cấp sơ thẩm nên cấp sơ thẩm không xem xét, đánh giá. Tại phiên toà phúc thẩm, bị đơn mới cung cấp các chứng cứ này. Hội đồng xét xử đã hỏi, đối chất làm rõ các chứng cứ này và các tài liệu, chứng cứ khác trong hồ sơ vụ án và không phát sinh yêu cầu mới liên quan đến các chứng cứ này.

Đối với việc không đưa ông Phan Tuấn P, bà Nguyễn Thị T3 tham gia tố tụng: Tại cấp phúc thẩm, ông P, bà T3 có văn bản yêu cầu được tham gia tố tụng vì có đầu tư, sửa chữa nhà cửa và tài sản trên đất tranh chấp. Tuy nhiên, ông T4, bà T3 chỉ có lời khai, không có chứng cứ gì chứng minh việc có đầu tư, đóng góp vào tài sản trên đất tranh chấp. Đồng thời, luật sư của bị đơn cũng cung cấp cho Toà án Biên bản làm việc ngày 23-5-2026 ghi nhận ý kiến của ông P, bà T3 xác nhận ông bà chỉ trông coi, hỗ trợ cha mẹ là ông V, bà M trong việc sử dụng thửa đất số 15, không có đóng góp hay đầu tư gì trên đất và không có bất cứ yêu cầu gì trong vụ án này, nên ông bà rút toàn bộ yêu cầu liên quan đến việc tham gia tố tụng trong vụ án này (Bl 561). Ông P, bà T3 xác nhận lời khai tại biên bản làm việc trên đúng là của ông bà. Vì thế, không cần thiết đưa ông P, bà T3 vào làm người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan như đại diện Viện kiểm sát đề nghị.

Vì vậy, không có căn cứ để hủy bản án sơ thẩm như đề nghị của đại diện Viện kiểm sát.

[6] *Về chi phí sao lục hồ sơ, đo đạc, định giá tài sản:* Tổng chi phí định giá, đo đạc và sao lục tài liệu chứng cứ là 10.000.000 đồng, nguyên đơn bà H tự nguyện nộp toàn bộ và đã nộp xong.

Tổng chi phí thẩm định giá là 100.000.000 đồng, bị đơn ông V và bà M phải chịu và đã nộp xong.

Chi phí giám định tại cấp phúc thẩm là 3.750.000 đồng, bị đơn phải chịu và đã nộp xong.

[7] *Về án phí:*

[7.1] *Án phí sơ thẩm*: Bị đơn ông Phan Văn V và bà Trịnh Thị M phải chịu án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch do yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận; phải chịu án phí không có giá ngạch do yêu cầu phản tố không được chấp nhận. Tuy nhiên, do các bị đơn là người cao tuổi nên được miễn án phí theo quy định tại điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị Quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30-12-2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội.

Bà Nguyễn Thị Thu H, ông Nguyễn Văn T1 phải chịu án phí trên số tiền phải thanh toán cho bị đơn, được khấu trừ vào số tiền 600.000 đồng tạm ứng phí đã nộp, theo các biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0000730 ngày 23-6-2020 và số 0005147 ngày 02-3-2023 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Bà Rịa, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu.

[7.2] *Án phí phúc thẩm*: Bị đơn ông V, bà M được miễn do là người cao tuổi.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 308, Điều 309 Bộ luật Tố tụng dân sự;

Chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của bị đơn ông Phan Văn V, bà Trịnh Thị M, sửa một phần quyết định của bản án sơ thẩm như sau:

Căn cứ khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a, c khoản 1 Điều 39, Điều 235, Điều 296 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; khoản 3 Điều 71, Điều 106 Luật Đất đai năm 2003; Điều 210 Luật Đất đai năm 2013; Điều 122, Điều 129, Điều 697, Điều 698, Điều 699, Điều 702 Bộ luật Dân sự 2005; Điều 129 Bộ luật Dân sự 2015; Án lệ số 55/2022/AL; Điều 2 Nghị quyết số 1126/2007/NQ-UBTVQH11 ngày 21-6-2007 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội; điểm đ khoản 1 Điều 12, Điều 26, Điều 29 Nghị Quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30-12-2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị Thu H về việc tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với ông Phan Văn V, bà Trịnh Thị M.

1.1. Công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 24-01-2013 giữa ông Phan Văn V, bà Trịnh Thị M và bà Nguyễn Thị Thu H có hiệu lực pháp luật.

1.2. Bà Nguyễn Thị Thu H và ông Nguyễn Văn T1 được quyền sử dụng diện tích 60.000m² đất nuôi trồng thủy sản trong hạn mức thuộc thửa đất số 15, tờ bản đồ 28 phường K, thành phố B, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (nay là phường L, Thành phố Hồ Chí Minh), được Ủy ban nhân dân thị xã B cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AD 826630 ngày 05-01-2006 đứng tên ông Phan Văn V.

Bà Nguyễn Thị Thu H và ông Nguyễn Văn T1 được quyền tiếp tục quản lý, sử dụng diện tích 53.774,1m² đất nuôi trồng thủy sản ngoài hạn mức thuộc thửa đất số 15, tờ bản đồ 28 phường K, thành phố B, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (nay là phường L, Thành phố Hồ Chí Minh), đồng thời ông Nguyễn Văn T1, bà Nguyễn

Thị Thu H được quyền liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền để thực hiện việc thuê đất đối với diện tích đất ngoài hạn mức này theo quy định của pháp luật đất đai.

(Vị trí và diện tích đất nêu trên được xác định theo Trích lục bản đồ địa chính ngày 27-01-2021, kèm theo bản án).

Bà Nguyễn Thị Thu H và ông Nguyễn Văn T1 có quyền, nghĩa vụ liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền để đăng ký quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

1.3. Buộc ông Phan Văn V, bà Trịnh Thị M có trách nhiệm thu hoạch thủy, hải sản hiện có trên đất để giao trả diện tích đất 113.774,1m² tại thửa đất số 15, tờ bản đồ 28 phường K, thành phố B, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (nay là phường L, Thành phố Hồ Chí Minh) cho bà Nguyễn Thị Thu H và ông Nguyễn Văn T1.

1.4. Bà Nguyễn Thị Thu H và ông Nguyễn Văn T1 được quyền sở hữu các tài sản gắn liền trên thửa đất số 15, tờ bản đồ 28 phường K, thành phố B (nay là phường L, Thành phố Hồ Chí Minh) bao gồm: Nhà tạm 1 diện tích 24m² cấu trúc mái lợp tôn fibro xi măng, xà gồ gỗ cây, cột bằng gỗ cây, 02 cửa gỗ bọc tôn, vách tôn mạ kẽm fibro xi măng + gỗ, nền đất; nhà tạm 2 diện tích 23,5m² cấu trúc mái lợp tôn fibro xi măng, xà gồ gỗ cây, cột bằng gỗ cây, vách tôn mạ kẽm fibro xi măng + gỗ, nền đất; 02 công xả dài 20m, thành bê tông cốt thép dày 15cm, thành giữa bê tông cốt thép dày 15cm, đáy đổ bê tông cốt thép dày 20cm, tấm đan bê tông cốt thép dày 8cm; 05 cái kiệt tháo tôn dài 12m, bê tông cốt thép rộng 1m, cao 1m.

1.5. Bà Nguyễn Thị Thu H và ông Nguyễn Văn T1 có nghĩa vụ thanh toán cho ông Phan Văn V, bà Trịnh Thị M giá trị các tài sản gắn liền trên thửa đất số 15, tờ bản đồ số 28 phường K, thành phố B (nay là phường L, Thành phố Hồ Chí Minh) nêu trên với tổng số tiền là 233.442.500 (hai trăm ba mươi ba triệu, bốn trăm bốn mươi hai ngàn, năm trăm) đồng (theo Chứng thu thẩm định giá số 12/2022/TĐG-CT ngày 21-02-2022 của Công ty cổ phần T5.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong, 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, Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

2. Hủy Bản cam kết ngày 30-8-2013 giữa bà Nguyễn Thị Thu H và ông Phan Văn V, bà Trịnh Thị M về việc nhờ ông V, bà M đứng tên hộ diện tích 113.774,1m² đất tại thửa đất số 15, tờ bản đồ 28 phường K, thành phố B (nay là phường L, Thành phố Hồ Chí Minh) và hứa thưởng số tiền 3,5 tỷ đồng.

3. Dành quyền khởi kiện vụ án dân sự khác khi có yêu cầu cho ông Phan Văn V, bà Trịnh Thị M đề yêu cầu Tòa án giải quyết đối với khoản tiền 1.800.000.000 (một tỷ, tám trăm triệu) đồng theo Hợp đồng vay tiền ngày 30-8-2013 và Giấy hẹn ngày 29-10-2013.

4. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn ông Phan Văn V và bà Trịnh Thị M về việc tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 24-01-2013 đối với diện tích 113.774,1m² đất thuộc thửa đất số 15, tờ bản đồ 28

phường K, thành phố B là vô hiệu và yêu cầu bà H hoàn trả bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AD 826630 do Ủy ban nhân dân thị xã B cấp ngày 05-01-2006 đứng tên ông Phan Văn V.

5. Về chi phí tố tụng:

Tổng chi phí đo đạc, định giá, sao lục tài liệu chứng cứ là 10.000.000 (mười triệu) đồng, nguyên đơn bà H tự nguyện nộp toàn bộ và đã nộp xong.

Tổng chi phí thẩm định giá là 100.000.000 (một trăm triệu) đồng. Bị đơn ông V, bà M phải nộp toàn bộ và đã nộp xong.

Chi phí giám định tại cấp phúc thẩm là 3.750.000 (ba triệu, bảy trăm năm mươi ngàn) đồng, bị đơn ông V và bà M phải chịu và đã nộp xong.

6. Về án phí:

6.1. Án phí dân sự sơ thẩm:

Bà Nguyễn Thị Thu H và ông Nguyễn Văn T1 phải nộp 11.672.125 đồng án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch, được khấu trừ vào số tiền 600.000 (sáu trăm ngàn) đồng tạm ứng án phí đã nộp theo các biên lai thu tiền số 0000730 ngày 23-6-2020 và số 0005147 ngày 02-3-2023 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Bà Rịa (nay là Thi hành án dân sự Thành phố H). Bà Nguyễn Thị Thu H và ông Nguyễn Văn T1 còn phải nộp 11.072.125 đồng án phí dân sự sơ thẩm, trong đó bà H và ông T1 mỗi người phải nộp 5.536.062 (năm triệu, năm trăm ba mươi sáu ngàn, không trăm sáu mươi hai) đồng.

Ông Phan Văn V và bà Trịnh Thị M được miễn toàn bộ án phí dân sự sơ thẩm do là người cao tuổi.

6.2. Án phí phúc thẩm: Ông Phan Văn V và bà Trịnh Thị M được miễn án phí dân sự phúc thẩm do là người cao tuổi.

7. Bản án dân sự phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án (26-5-2026).

Trường hợp bản án, quyết định 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 Luật Thi hành án dân sự.

THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG XÉT XỬ THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

Trương Văn Tâm

Bùi Thị Thương

Cao Minh Vỹ

Nơi nhận:

- VKSND Tp Hồ Chí Minh;
- TAND khu vực 12 - Tp. HCM;
- VKSND khu vực 12 - Tp. HCM;
- THADS Tp. HCM;
- Các đương sự;
- Lưu: Tòa Dân sự, Hồ sơ vụ án.

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

Cao Minh Vỹ