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: 1152/2026/DS-PT
Ngày: 08-6-2026
V/v Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, đòi lại nhà đất

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Bùi Thị Thương

Các Thẩm phán: Ông Cao Minh Vỹ

Ông Hoàng Trí Thức

***- Thư ký phiên tòa*:** Bà Nguyễn Thị Hà Vy – 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 Bùi Thị Doan – Kiểm sát viên.

Ngày 08 tháng 6 năm 2026, tại trụ sở Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh – Cơ sở A, xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 597/2026/TLPT-DS ngày 24 tháng 3 năm 2026 về việc "*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, đòi lại nhà đất*".

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 13/2026/DSST ngày 16 tháng 01 năm 2026 của Tòa án nhân dân Khu vực X, Thành phố Hồ Chí Minh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 3006/2026/QĐ-PT ngày 07 tháng 5 năm 2026; Quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm số 7308/2026/QĐ-PT ngày 19 tháng 5 năm 2026; Quyết định tạm ngừng phiên tòa số 7985/2026/QĐ- PT ngày 29 tháng 5 năm 2026, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông Hoàng Đông H, sinh năm 1949 (có mặt) và bà Trần Thị S, sinh năm 1957 (có mặt);

Cùng địa chỉ: Ấp H, xã N, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp: Ông Lê Minh P, sinh năm 1989 (có mặt);

Địa chỉ: Trung tâm trợ giúp pháp lý Nhà nước số 3, Thành phố Hồ Chí Minh.

2. Bị đơn: Ông Võ Văn T, sinh năm 1975 (vắng mặt) và bà Trần Thị V, sinh năm 1977 (vắng mặt);

Cùng địa chỉ: 211/2/1 hẻm B đường Â, xã N, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn:

- Ông Hồ Khắc N, sinh năm 1983 (có mặt);

Địa chỉ: Ấp C, phường T, Thành phố Hồ Chí Minh.

- Ông Lê Công Đ, sinh năm 1992 (có mặt);

Địa chỉ: 2, TX B, khu phố B, phường T, Thành phố Hồ Chí Minh.

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

3.1. Bà Hoàng Thị Thủy T1, sinh năm 1984 (có mặt);

3.2. Ông Trần Xuân T2, sinh năm 1981 (vắng mặt);

Cùng địa chỉ: Ấp H, xã N, Thành phố Hồ Chí Minh.

3.3. Ông Võ Văn H1, sinh năm 2000 (có đơn đề nghị xét xử vắng mặt);

3.4. Bà Võ Thị Kim B, sinh năm 2002 (có đơn đề nghị xét xử vắng mặt);

Cùng địa chỉ: Thôn T, xã K, Thành phố Hồ Chí Minh.

4. Người làm chứng:

4.1. Ông Nguyễn Đình C, sinh năm 1954 (vắng mặt);

Địa chỉ: 3 L, ấp H, xã N, Thành phố Hồ Chí Minh.

4.2. Ông Nguyễn Văn T3, sinh năm 1962 (có mặt);

Địa chỉ: Hẻm F L, ấp H, xã N, Thành phố Hồ Chí Minh.

- *Người kháng cáo:* Bị đơn ông Võ Văn T và bà Trần Thị V.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

[1] Tại đơn khởi kiện và quá trình tố tụng, nguyên đơn trình bày:

Bà Hoàng Thị Thủy T1 là con của ông Hoàng Đông H bà Trần Thị S. Bà T1 có vay tiền của vợ chồng ông Võ Văn T bà Trần Thị V để kinh doanh buôn bán. Việc cho vay nhiều lần nên giữa bà V và bà T1 có mối quan hệ thân thiết. Vì kinh doanh thua lỗ, bà T1 chưa có tiền trả cho bà V ông T nên bà V đề nghị bà T1 làm ăn chung để có tiền trả nợ. Theo đó, bà V là người đưa tiền cho bà T1 cho vay trả góp và thu tiền hàng ngày cho ông T bà V, bà T1 sẽ được hưởng tiền chênh lệch.

Năm 2018 – 2019, những người vay trốn tránh không trả tiền cho bà T1 nhưng bà T1 vẫn phải trả tiền cho bà V ông T. Khi số nợ lên đến khoảng 2.000.000.000 đồng thì bà T1 không có khả năng thanh toán cho bà V ông T, nên ông H bà S có thỏa thuận với ông T bà V rằng trước mắt ông H bà S đồng ý sang tên thửa đất số 8, tờ bản đồ số 100A, tọa lạc tại thị trấn N, huyện C, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (nay là xã N, Thành phố Hồ Chí Minh) (sau đây gọi tắt là thửa đất số 8) cho ông T bà V để khấu trừ số tiền 2.000.000.000 đồng bà T1 đã nợ. Do đó, hai bên đã lập thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Ông T bà V đã được cập nhật tại trang 4 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào ngày

24/3/2020. Mặc dù đã sang tên nhưng nhà và đất, tài sản trên đất thực tế vẫn do gia đình ông H bà S quản lý, sử dụng để thời gian sau ông H bà S nhận chuyển nhượng lại theo giá thị trường. Ông H bà S không nhận của ông T bà V bất kỳ một khoản tiền nào.

Đến năm 2021, ông H bà S thỏa thuận với ông T bà V sẽ nhận chuyển nhượng lại nhà đất nêu trên, cụ thể như sau: Ngày 27/12/2021, ông H bà S cùng ông T bà V thỏa thuận thống nhất giá chuyển nhượng thửa đất là 3.000.000.000 đồng và thanh toán tiền theo hình thức trả góp với mức lãi suất cao 17.500.000 đồng/ngày trong thời gian là 04 tháng (120 ngày). Thời điểm này, ông T bà V đang thế chấp Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất tại Ngân hàng Thương mại Cổ phần Phát triển Thành phố H, chi nhánh C2 (sau đây gọi tắt là Ngân hàng) để vay với số tiền 1.250.000.000 đồng, nên ông T bà V buộc ông H bà S phải chịu tiền lãi Ngân hàng mỗi tháng cho đến khi tất toán khoản vay. Khi thanh toán đủ số tiền 1.750.000.000 đồng thì ông H bà S sẽ tiếp tục thanh toán tiền gốc còn lại với Ngân hàng, được giải chấp thì các bên công chứng hợp đồng chuyển nhượng. Hai bên có lập hợp đồng chuyển nhượng đất viết tay tại nhà ông H bà S đang ở. Người viết hợp đồng là bà T1, lúc viết có mặt ông H bà S, bà V ông T, tuy nhiên chỉ có đại diện bên mua là ông H và bên bán là ông T ký tên. Các bên thỏa thuận thêm rằng bà T1 là người đại diện gia đình trả tiền cho ông T bà V.

Cho đến khoảng ngày 30/4/2022 xem như việc thanh toán của ông H bà S đã hoàn thành. Sau đó, ông H bà S yêu cầu ông T bà V đến Ngân hàng để thanh lý hợp đồng thế chấp và công chứng hợp đồng chuyển nhượng đất lại cho ông H bà S nhưng ông T bà V khất lần. Trong thời gian này, ông T bà V trả tiền nợ còn lại cho Ngân hàng, tất toán khoản vay và nhận Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất về cất giữ, trốn tránh, không công chứng sang tên cho ông H bà S như hợp đồng đã ký kết trước đó. Thậm chí, ông T bà V đã khởi kiện đến Tòa án nhưng sau đó lại rút đơn khởi kiện và còn đe dọa tinh thần, sức khỏe nhằm tạo áp lực cho gia đình ông H bà S ra khỏi nhà đất.

Ông H bà S làm đơn khởi kiện ông T bà V, yêu cầu Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng đất viết tay ngày 27/12/2021 giữa ông H và ông T đối với thửa đất số 8 có hiệu lực pháp luật. Nếu ông T bà V không tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nói trên thì ông T bà V phải trả lại cho ông H bà S số tiền 2.100.000.000 đồng (trong đó 1.750.000.000 đồng là số tiền đã trả góp trong 04 tháng, 350.000.000 đồng là tiền lãi). Đồng thời ông bà sẽ di dời và trả lại nhà đất cho ông T bà V.

Tại đơn khởi kiện bổ sung ông H bà S xác định sẽ thanh toán số tiền nhận chuyển nhượng nhà đất còn lại là 1.250.000.000 đồng cho ông T bà V; Buộc ông T bà V bàn giao bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng thửa đất số 8 để làm thủ tục sang tên lại cho ông H bà S. Trường hợp ông T bà V không đồng ý thì ông T bà V phải hoàn trả cho ông H bà S số tiền 2.100.000.000 đồng bao gồm 1.750.000.000 đồng đã trả góp và 350.000.000 đồng là tiền lãi của số tiền 1.750.000.000 đồng được tính từ ngày 27/12/2021, đồng thời ông T bà V cũng

phải trả cho ông H bà S số tiền 90.000.000 đồng là chi phí cho việc sửa chữa, lát gạch con đường vào nhà. Ông H bà S sẽ bàn giao lại nhà đất cho ông T bà V.

Tại phiên tòa sơ thẩm, ông H bà S xác nhận lại yêu cầu khởi kiện là yêu cầu Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng đất viết tay ngày 27/12/2021 giữa ông H, ông T đối với thửa đất số 8 có hiệu lực pháp luật. Buộc ông T bà V bàn giao bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Ông H bà S đồng ý thanh toán số tiền 1.250.000.000 đồng cho ông T bà V. Ngoài ra, ông H bà S không yêu cầu nào khác.

[2] Quá trình tố tụng bị đơn và người đại diện theo ủy quyền của bị đơn thống nhất trình bày: Vào ngày 27/12/2021, ông T có lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất viết tay giữa ông T và ông H bà S với nội dung: Ông Thông đồng Ý chuyển nhượng thửa đất số 8 có hai căn nhà cấp 4 như hiện trạng với giá tiền là 3.000.000.000 đồng, có thỏa thuận trả góp vì ông H bà S không có tiền đưa đủ một lần. Khi đó ông H bà S hứa 04 tháng sau sẽ trả số tiền 1.750.000.000 đồng, đối với số tiền còn lại 1.250.000.000 đồng ông T bà V đang vay tại Ngân hàng thì ông H bà S cũng trả luôn, sau khi đã thanh toán xong số tiền 1.750.000.000 đồng.

Mặc dù có thỏa thuận như trên nhưng ông H bà S đã không thực hiện hợp đồng đã ký ngày 27/12/2021. Ông H bà S không trả tiền theo tiến độ thỏa thuận cho ông T. Ông T bà V chưa nhận được số tiền nào từ ông H bà S, nên nay ông H bà S khởi kiện là không có cơ sở, đề nghị Tòa án bác yêu cầu khởi kiện của ông H bà S.

Ông T, bà V có yêu cầu phản tố: Yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng đất viết tay được lập vào ngày 27/12/2021 giữa bên bán là ông T và bên mua là ông H; Buộc ông H bà S chấm dứt hành vi ngăn cản quyền sử dụng đối với thửa đất số 08; Buộc ông H bà S ra khỏi nhà đất. Ngoài ra, ông T bà V không yêu cầu gì thêm.

[3] Quá trình tố tụng, những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan trình bày:

- Bà Hoàng Thị Thủy T1 trình bày:

Bà T1 là con của ông H bà S. Trước đây bà T1 có vay tiền của ông T bà V nhiều lần để làm ăn buôn bán. Công việc kinh doanh khó khăn nên bà T1 chỉ trả được một phần tiền cho bà V ông T. Trong thời gian này, nhà đất do ông H bà S đứng tên đang thế chấp Ngân hàng để vay 700.000.000 đồng và đến thời gian phải trả nợ, mặt khác ông T bà V cũng đòi nợ và yêu cầu ông H bà S trả nợ cho bà T1. Thời điểm đó tâm lý bà T1 khủng hoảng, không làm ăn được nữa và vì thương con nên ông H bà S đồng ý chuyển nhượng thửa đất số 8 cùng tài sản trên đất với số tiền 2.000.000.000 đồng để cấn trừ nợ. Ông T bà V đưa cho bà T1 700.000.000 đồng để giải chấp tại Ngân hàng và có thỏa thuận thêm rằng, khi nào có tiền thì bà T1 sẽ nhận chuyển nhượng lại nhà đất cho ông H bà S. Ông T bà V cho gia đình bà T1 tiếp tục ở trên nhà đất.

Năm 2021, bà T1 làm môi giới đất có lời nên bà đề nghị với ông T bà V được nhận chuyển nhượng lại nhà đất cho ông H bà S và ông T bà V đồng ý. Do vậy giữa ông H bà S và ông T bà V ký hợp đồng chuyển nhượng đất viết tay ngày 27/12/2021. Theo đó, bà T1 chịu trách nhiệm trả tiền cho ông T bà V thay cho ông H bà S bằng hình thức trả góp theo ngày, mỗi ngày góp 17.500.000 đồng, trong thời hạn là 120 ngày (do khi thỏa thuận, ông T bà V yêu cầu trả thêm số tiền lãi nên thực tế bà T1 góp 120 ngày thì hoàn thành số tiền 2.100.000.000 đồng, trong đó có 1.750.000.000 đồng tiền góp nhận chuyển nhượng nhà đất và 350.000.000 đồng tiền lãi). Việc trả tiền có khi bằng tiền mặt do bà V là người trực tiếp nhận và có khi bà T1 chuyển khoản vào tài khoản của bà V, tài khoản của hai người con bà V là Võ Văn H1 và Võ Thị Kim B. Khi giao tiền mặt bà T1 không làm biên bản giao nhận và khi chuyển khoản cho bà V hoặc hai người con bà V thì bà T1 cũng không ghi nội dung chuyển khoản vì giữa hai gia đình ông H bà S và ông T bà V có mối quan hệ cha mẹ và con nuôi nên tin tưởng nhau. Mặt khác, thời gian này bà T1 cũng đang thu tiền lời cho bà V nên hàng ngày bà T1 chuyển cả tiền lời và tiền góp nhận chuyển nhượng nhà đất cho bà V mà không tách bạch riêng ra từng khoản, không ghi rõ nội dung chuyển khoản.

Đối với giấy viết tay chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 27/12/2021 do bà T1 là người viết, có sự chứng kiến của ông T bà V và ông H bà S nhưng chỉ có ông T và ông H ký. Còn bà V và bà S có mặt nhưng không ký vì hai bên gia đình rất thân thiết và tin tưởng lẫn nhau. Sau khi lập xong giấy viết tay, gia đình bà T1 bắt đầu thực hiện việc trả góp tiền hàng ngày là 17.500.000 đồng.

Đối với việc làm ăn qua lại giữa bà T1 và bà V: Như đã trình bày ở trên thì giữa bà T1 và bà V có mối quan làm ăn bằng việc bà V đưa tiền (có khi bằng tiền mặt, có khi chuyển khoản) để bà T1 cho các tiểu thương ở chợ và khu vực lân cận vay trả góp hàng ngày. Đến cuối ngày thì bà T1 và bà V đối chiếu số tiền, bà T1 sẽ đưa lại tiền cho bà V. Vì người cho vay khất nợ nên bà T1 cũng nợ lại bà V. Khi số tiền nợ lên đến hàng tỷ đồng thì bà T1 bị bà V khởi kiện đến Tòa án nhân dân huyện C, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu (nay là Toà án nhân dân Khu vực X, Thành phố Hồ Chí Minh). Tại Tòa án, hai bên đã thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án nên Tòa án đã ban hành Quyết định công nhận sự thỏa thuận số 44/2022/QĐST ngày 19/12/2022 về việc bà T đồng Ý1 trả số tiền 5.200.000.000 đồng cho ông T bà V. Cho đến nay, bà T1 vẫn chưa trả được cho ông T bà V khoản tiền nào. Vì vậy, ông T bà V muốn làm khó ông H bà S bằng việc khởi kiện để đòi lại nhà đất.

Bà T1 khẳng định việc nhận chuyển nhượng lại nhà đất là có thật. Bà T1 đã giao tiền như đã trình bày bên trên. Do đó, đề nghị Tòa án bảo vệ quyền lợi cho ông H bà S. Bà T1 đồng ý với ý kiến, yêu cầu khởi kiện của ông H bà S nêu trên, không đồng ý với yêu cầu phản tố của ông T bà V. Ngoài ra, bà T1 không có ý kiến gì thêm.

- Ông Trần Xuân T2 trình bày:

Ông là con rể của ông H bà S và là chồng của bà T1. Việc nhận chuyển nhượng lại nhà đất là có thật. Bà T1 có giao tiền cho ông T bà V bằng hình thức tiền mặt và chuyển khoản. Do bà T1 đang nợ bà V 5.200.000.000 đồng chưa có tiền trả nên bà V ông T làm khó cho ông H bà S. Sau khi nhận chuyển nhượng lại nhà đất nêu trên cho ông H bà S thì ông T2 bà T1 có mở rộng đường đi vào nhà bằng việc mua đất của các hộ dân liền kề với số tiền 100.000.000 đồng. Ông T2 hiện nay đang ở trên thửa đất tranh chấp, đề nghị Tòa án bảo vệ quyền lợi cho ông H bà S. Ông T2 không đồng ý với yêu cầu phản tố của ông T bà V.

-Ông Võ Văn H1 trình bày:

Ông H1 là con của ông T bà V. Vào ngày 29/01/2022, ông H1 có nhận số tiền 100.000.000 đồng là khoản tiền mà bà V nhờ bà T1 chuyển cho ông để đóng học phí và chi phí sinh hoạt. Còn những việc khác ông không biết gì.

-Bà Võ Thị Kim B trình bày:

Bà là con của ông T bà V. Vào ngày 11/01/2022, bà có nhận số tiền 41.000.000 đồng và ngày 01/12/2021 nhận số tiền 25.000.000 đồng là số tiền mà bà V nhờ bà T1 chuyển cho bà đóng tiền học phí. Ngày 06/12/2021, bà có nhận thêm 2.000.000 đồng là số tiền bà V nhờ bà T1 chuyển cho bà để phục vụ chi phí sinh hoạt. Còn những việc khác bà không biết gì.

[4] Quá trình tố tụng, những người làm chứng trình bày:

-Ông Nguyễn Văn T3 trình bày: Ông là người trong ban hòa giải của ấp H, xã N, Thành phố Hồ Chí Minh. Trước đây, ông T có đưa đơn nhờ ban hòa giải tranh chấp đất với gia đình ông H bà S. Tuy nhiên, yêu cầu trên vượt quá thẩm quyền nên ông T3 không tiến hành hòa giải. Ông T3 không biết gì về việc giao tiền giữa hai bên. Gia đình ông H có bỏ ra 100.000.000 đồng để mở rộng đường đi chung vào nhà đất.

-Ông Nguyễn Đình C trình bày: Năm 2023 ông T bà V có đơn xin giải quyết vụ tranh chấp đất, có gửi cho ông để nhờ khu phố giải quyết. Ông T có trình bày với ông rằng trước đây ông T có nhận chuyển nhượng mảnh đất của ông H bà S. Sau đó, ông T chuyển nhượng lại cho ông H bà S nhưng họ trả tiền còn thiếu, ông T mới nhận từ gia đình ông H bà S 1.750.000.000 đồng. Tiền trả còn thiếu nhưng gia đình ông H không trả tiếp mà còn chiếm dụng nhà. Vì vụ việc vượt quá thẩm quyền nên ban hoà giải của ấp không hòa giải, đề nghị chuyển cơ quan khác để giải quyết theo quy định.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 13/2026/DS-ST ngày 16 tháng 01 năm 2026 của Toà án nhân dân Khu vực X, Thành phố Hồ Chí Minh, đã tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Hoàng Đông H, bà Trần Thị S đối với ông Võ Văn T và bà Trần Thị V.

1.1 Công nhận hợp đồng chuyển nhượng đất lập ngày 27/12/2021 giữa ông H, bà S và ông T, bà V có hiệu lực pháp luật.

1.2 Ông H, bà S được quyền sử dụng đất có diện tích 785m^2 (có 150m^2 đất ở) thuộc thửa đất số 08, tờ bản đồ số 100A, tọa lạc tại thị trấn N, huyện C,

tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (nay là xã N, Thành phố Hồ Chí Minh). Buộc ông T, bà V phải bàn giao bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BG 603083 do UBND huyện C cấp cho ông Hoàng Đông H ngày 06/12/2011 (chuyển dịch sang tên ngày 24/03/2020 cho ông T, bà V) cho ông H, bà S để làm thủ tục sang tên. Trường hợp không giao Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất thì cơ quan thi hành án có thẩm quyền thu hồi Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

Các đương sự có nghĩa vụ liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền để tiến hành các thủ tục chỉnh lý và cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

2. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của ông T và bà V về việc buộc ông H, bà S chấm dứt hành vi ngăn cản và ra khỏi nhà đất có diện tích 785m^2 (có 150m^2 đất ở) thuộc thửa đất số 08, tờ bản đồ số 100A, tọa lạc tại thị trấn N, huyện C, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (nay là xã N, Thành phố Hồ Chí Minh).

3. Buộc ông H, bà S có trách nhiệm tiếp tục thanh toán số tiền 1.250.000.000 đồng *(Một tỷ, hai trăm năm mươi triệu đồng)* cho ông T, bà V theo như hợp đồng đã ký kết.

4. Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn đối với bị đơn về việc yêu cầu bị đơn thanh toán số tiền 90.000.000 đồng (*Chín mươi triệu đồng*).

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về chi phí tố tụng, nghĩa vụ chậm thi hành án, án phí, quyền kháng cáo theo quy định.

Ngày 29-01-2026, bị đơn ông Võ Văn T bà Trần Thị V có đơn kháng cáo, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm 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, tuyên bố giấy tay chuyển nhượng đất lập ngày 27/12/2021 giữa ông H với ông T là vô hiệu, buộc ông H bà S phải chấm dứt hành vi cản trở người có quyền sử dụng đất và giao trả đất cùng tài sản trên thửa đất số 8 cho ông T bà V.

Tại cấp phúc thẩm:

Nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện.

Bị đơn xác định yêu cầu phản tố là tuyên vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng đất ngày 27-12-2021 giữa ông H, ông T; buộc ông H bà S và ông T2 bà T1 là những người ở trên nhà đất phải giao trả thửa đất số 8 và tài sản trên đất cho ông T bà V.

Ông T bà V xác định yêu cầu kháng cáo là sửa bản án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông H bà S, chấp nhận yêu cầu phản tố của ông T bà V.

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

Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh tại phiên tòa:

- 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 và đầy đủ trình tự, thủ tục tố tụng theo quy định. Những người tham gia tố tụng đã thực hiện đúng quyền và nghĩa vụ tố tụng.

- Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ Khoản 2 Điều 308 và Điều 309 Bộ luật Tố tụng dân sự, 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. Ghi nhận sự tự nguyện của ông T bà V về việc trả cho ông H bà S số tiền 58.700.000 đồng là giá trị mái che tôn, sân bê tông mà ông H bà S đã đầu tư trên đất.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào 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] Đương sự vắng mặt hoặc đã ủy quyền tham gia tố tụng hoặc có đơn đề nghị xét xử vắng mặt hoặc được triệu tập hợp lệ đến lần thứ hai nhưng vẫn vắng mặt không vì sự kiện bất khả kháng hoặc trở ngại khách quan. Do đó Hội đồng xét xử vắng mặt các đương sự theo quy định tại Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Xét yêu cầu kháng cáo của bị đơn

Hội đồng xét xử xem xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và yêu cầu phản tố của bị đơn:

[2.1] Theo ông H bà S và ông T2 bà T1 thì ông H bà S nhận chuyển nhượng thửa đất số 8 cùng tài sản trên đất của ông T bà V theo Hợp đồng chuyển nhượng đất ngày 27-12-2021. Việc thanh toán tiền cho ông T bà V đã hoàn tất vào ngày 30-4-2022. Tuy nhiên ông T bà V không thực hiện công chứng chuyển nhượng đất cho ông H bà S. Ông T bà V đã từng khởi kiện ông H bà S tại Tòa án nhưng sau đó đã rút đơn khởi kiện. Từ trước đến nay đất và tài sản trên thửa đất số 8 vẫn do ông H bà S và ông T2 bà T1 quản lý, sử dụng.

Tại phiên tòa phúc thẩm ông T bà V xác định việc ông H bà S ký hợp đồng chuyển nhượng thửa đất số 8 và tài sản trên đất cho ông T bà V vào năm 2020 là quan hệ chuyển nhượng thật, không phải để cấn trừ nợ như ông H bà S và ông T2 bà T1 trình bày. Ông T bà V đã thanh toán đầy đủ tiền cho ông H bà S và do ông H bà S khó khăn về nơi ở nên ông T bà V nói miệng cho ông H bà S được ở nhờ, khi nào ông T bà V có nhu cầu sẽ lấy lại.

Đối với quan hệ chuyển nhượng đất theo Hợp đồng chuyển nhượng đất ngày 27-12-2021 thì chỉ có ông Thông đồng Ý ký kết chuyển nhượng. Ông H bà S không thực hiện bất cứ nghĩa vụ thanh toán nào theo thỏa thuận giữa các bên tại hợp đồng. Ông T bà V đã nhiều lần đòi lại nhà đất nhưng ông H bà S không đồng ý trả nên ông T bà V đã có đơn khởi kiện tại Tòa án vào năm 2023, sau đó rút đơn khởi kiện do muốn vụ việc được cơ quan Công an xem xét giải quyết,

tuy nhiên được trả lời đây là vụ việc dân sự nên khi ông T bà V chưa khởi kiện lại thì ông H bà S đã khởi kiện vụ án này.

[2.2] Quá trình tố tụng và tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn cùng người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan đứng về phía nguyên đơn là ông T2 bà T1 xác định:

Theo Hợp đồng chuyển nhượng đất đề ngày 27-12-2021 (BL 54 TA), tại nhà ông H bà S, có sự tham gia của ông T bà V và ông T2 bà T1, các bên đã thỏa thuận việc ông T bà V đồng ý chuyển nhượng thửa đất số 8 (có bao gồm tài sản gắn liền trên đất) cho ông H bà S với giá 3.000.000.000 đồng. Ông H bà S có trách nhiệm thanh toán theo hình thức trả góp 04 tháng số tiền 1.750.000.000 đồng. Còn lại số tiền 1.250.000.000 đồng thì do thời điểm chuyển nhượng ông T bà V đang thế chấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng thửa đất số 8 tại Ngân hàng để vay khoản tiền này, nên ông H bà S có trách nhiệm trả tiền lãi cho Ngân hàng đến khi ông H bà S tất toán khoản vay thay cho ông T bà V thì ông T bà V chuyển nhượng thửa đất số 8 cho ông H bà S. Hợp đồng này chỉ có ông H và ông T đại diện ký tên.

Ông H bà S đã ủy quyền cho bà T1 thực hiện việc thanh toán tiền cho ông T bà V, cụ thể trả góp 04 tháng số tiền 1.750.000.000 đồng (trả theo ngày, tương ứng với 120 ngày). Ngoài ra, theo yêu cầu của ông T bà V thì cùng với việc trả góp số tiền 1.750.000.000 đồng, ông H bà S còn phải trả tiền lãi trên số tiền 1.750.000.000 đồng cho đến khi góp xong tiền, được tính toán là 350.000.000 đồng, nên tổng số tiền trả góp trong 04 tháng là 2.100.000.000 đồng và bà T1 đã trả cho ông T bà V đầy đủ thông qua hình thức chuyển khoản lẫn tiền mặt. Đối với việc trả tiền lãi trên số tiền 1.250.000.000 đồng cho Ngân hàng thì hàng tháng bà V đều nhắn tin số tiền lãi phải trả cho Ngân hàng sang cho bà T1 biết và bà T1 cũng đã thanh toán cho bà V đầy đủ cũng thông qua hình thức chuyển khoản lẫn tiền mặt.

* Về phía ông T bà V thì cho rằng chỉ có ông H và ông T tham gia thỏa thuận và ký vào Hợp đồng chuyển nhượng đất ngày 27-12-2021. Bà V không biết, không tham gia và không đồng ý việc chuyển nhượng thửa đất số 8. Việc thỏa thuận trả góp 04 tháng số tiền 1.750.000.000 đồng được hiểu là hàng tháng ông H bà S phải trả số tiền 437.500.000 đồng nhưng ông H bà S không thực hiện. Ngoài ra ông H bà S cũng không trả bất cứ khoản tiền lãi nào trên số tiền nợ gốc 1.250.000.000 đồng cho Ngân hàng thay ông T bà V như đã thỏa thuận. Không hề có việc ông H bà S ủy quyền cho bà T1 thực hiện việc trả tiền góp nhận chuyển nhượng đất và trả tiền lãi Ngân hàng cho ông T bà V.

Hội đồng xét xử xét thấy: Theo Hợp đồng chuyển nhượng đất ngày 27-12-2021 chỉ có chữ ký ghi rõ họ tên của bên bán là Võ Văn T và bên mua là Hoàng Đông H, trong đó có nội dung *"...Bên mua thanh toán trả góp bốn tháng 1.750.000.000 (một tỷ bảy trăm năm mươi triệu), còn lại 1.250.000.000 (một tỷ hai trăm năm mươi) đang thế chấp ngân hàng và chấp nhận trả lãi suất ngân hàng cho đến khi bên mua thanh toán hết nợ ngân hàng thì bên bán có trách nhiệm chuyển nhượng thửa đất trên lại cho bên mua..."*.

Như vậy theo thỏa thuận trên thì chủ thể có nghĩa vụ trả góp tiền nhận chuyển nhượng đất và trả lãi cho Ngân hàng là ông H. Ông H bà S và bà T1 cho rằng ông H có ủy quyền cho bà T1 thực hiện việc trả tiền góp nhận chuyển nhượng đất và tiền lãi Ngân hàng nhưng không được ông T bà V thừa nhận và ông H bà S cùng bà T1 cũng không đưa ra được chứng cứ chứng minh.

[2.3] Tại phiên tòa phúc thẩm bà T1 khai giữa bà và bà V có các mối quan hệ làm ăn chung như sau:

- Bà T1 vay tiền của bà V từ khoảng năm 2014-2015, kết thúc việc vay tiền là ngày 24-3-2020 (thời điểm ông H bà S chuyển nhượng nhà đất thửa số 8 cho ông T bà V để cấn trừ nợ thay cho bà T1). Khi cho bà T1 vay tiền thì bà V đưa tiền mặt, bà T1 trả nợ gốc và lãi cho bà V có lúc bằng tiền mặt, có lúc chuyển khoản, việc vay tiền làm nhiều lần, khi trả có thể cộng dồn và trả bằng hình thức trả góp.

- Bà V thông qua bà T1 hoặc tự bà V cho những người khác vay tiền, bà T1 là người thực hiện việc đi thu tiền lãi, gốc từ những người vay thay cho bà V và bà T1 được hưởng lợi nhuận. Bà V đưa tiền cho bà T1 có khi bằng tiền mặt, có khi chuyển khoản và bà T1 đưa tiền lại cho bà V cũng theo hai phương thức này. Mặc dù có nhiều khoản cho vay nhưng giữa bà T1 và bà V thỏa thuận chốt lại số tiền bà T1 thu tiền góp từ những người vay để đưa cho bà V hàng ngày là 28.000.000 đồng. Trong quan hệ này bà T1 và bà V làm ăn chung từ năm 2019 và kết thúc vào ngày 19-5-2022.

Số tiền 5.200.000.000 đồng bà T1 ông T2 đồng ý trả cho ông T bà V theo Quyết định công nhận sự thỏa thuận số 44/2022/QĐST- DS ngày 19-12-2022 của Tòa án nhân dân huyện C, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu (cũ) không phải là khoản nợ bà T1 vay của ông T bà V mà đây là được cộng từ những số tiền bà V đưa cho bà T1 để cho người khác vay, nay họ không đồng ý trả nợ nên bà T1 cùng ông T2 phải gánh nợ trả cho ông T bà V.

- Bà T1 cùng bà V góp tiền mua đất chung từ năm 2021 và kết thúc vào đầu năm 2022. Trong quan hệ này thì bà V đều đưa tiền mặt cho bà T1 đi mua đất và khi có lợi nhuận thì bà T1 đều đưa tiền mặt lại cho bà V.

* Về phía ông T bà V cho rằng giữa ông bà và bà T1 có các quan hệ làm ăn chung như sau:

- Bà V cho bà T1 vay tiền từ năm 2018-2019, kết thúc vào tháng 5-2022. Bà T1 vay tiền nhiều lần. Khi cho vay thì bà V đưa tiền cho bà T1 có khi bằng tiền mặt, có khi chuyển khoản. Khi bà T1 trả nợ cho bà V đều bằng hình thức chuyển khoản. Ngày 31-5-2022 các bên chốt nợ, bà T1 cùng chồng là ông T2 lập Giấy mượn tiền xác nhận số nợ 5.200.000.000 đồng. Tại Quyết định công nhận sự thỏa thuận số 44/2022/QĐST- DS ngày 19-12-2022 của Tòa án nhân dân huyện C, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu (cũ), bà T1 ông T2 đồng ý trả cho ông T bà V số tiền 5.200.000.000 đồng, tuy nhiên cho đến nay thì ông T2 bà T1 vẫn chưa trả cho ông T bà V khoản tiền nào.

Từ "Quay hụi" được thể hiện trong tin nhắn zalo trao đổi giữa bà V và bà

T1 có nghĩa là nếu bà T1 chưa trả được tiền nợ vay thì bà V sẽ tiếp tục cho vay lại.

- Bà V và bà T1 hùn tiền mua đất chung từ năm 2021, không nhớ thời gian kết thúc quan hệ làm ăn chung này. Tất cả các lần mua đất thì bà V là người đưa tiền mặt cho bà T1 đi mua. Khi bà T1 đưa tiền lại cho bà V thì có khi bằng hình thức chuyển khoản, có khi bằng tiền mặt.

Hội đồng xét xử thấy rằng lời khai bên trên của bà T1 và ông T bà V đều có sự bất nhất. Ông T bà V không thừa nhận lời trình bày của bà T1 về việc giữa các bên có mối quan hệ làm ăn chung rằng bà T1 là người thay bà V đi thu tiền góp từ những người bà V cho vay. Ngoài ra trong mối quan hệ vay- cho vay tiền giữa bà V và bà T1 thì bà T1 cho rằng bà T1 không còn vay tiền của bà V từ ngày 24-3-2020, tuy nhiên căn cứ vào hồ sơ sao lục tại Tòa án nhân dân huyện C, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu (cũ) giải quyết vụ án ông T bà V khởi kiện ông T2 bà T1 đòi số tiền nợ 5.200.000.000 đồng thì bà T1 có khai rằng bà T1 và ông T2 vay của bà V ông T nhiều lần, ngày 31-5-2022 ông T2 bà T1 đã viết Giấy mượn tiền xác nhận có nợ ông T bà V số tiền 5.200.000.000 đồng. Do giữa ông T bà V cùng ông T2 bà T1 thỏa thuận được với nhau về việc bà T1 ông T2 đồng ý trả cho ông T bà V số tiền 5.200.000.000 đồng nên Tòa án nhân dân huyện C đã ban hành Quyết định công nhận sự thỏa thuận số 44/2022/QĐST- DS ngày 19-12-2022, do vậy nay bà T1 khai không còn vay tiền của ông T bà V từ ngày 24-3-2022 và khoản tiền 5.200.000.000 đồng là số tiền bà T1 nhận từ bà V đưa cho những người khác vay, nay họ không đồng ý trả nên bà T1 ông T2 phải gánh nợ trả cho ông T bà V là hoàn toàn không phù hợp.

[2.4] Đối với việc trả tiền góp nhận chuyển nhượng đất: Theo bà T1 thì bà đã trả góp tiền nhận chuyển nhượng đất cho ông T bà V thông qua hình thức chuyển khoản và tiền mặt, chứng minh cho sự bắt đầu thanh toán tiền được thể hiện ở việc ngày 27-11-2021 bà T1 đã nhắn tin cho bà V qua ứng dụng zalo có nội dung *"Trả tiền đất 1tỷ750 bắt đầu từ ngày 24/11/2021 âm lịch nhằm ngày 27/12/2021, góp ngày 17tr500"*. Bà T1 cho rằng điều này cũng chứng minh được bà V có biết, tham gia, đồng ý chuyển nhượng thửa đất số 8 cho ông H bà S.

Thấy rằng việc bà T1 nhắn tin cho bà V nội dung bên trên nhưng không được bà V nhắn tin phản hồi, nên không đủ căn cứ để xác định bà V xác nhận thông tin về việc bà V có biết, tham gia, đồng ý chuyển nhượng thửa đất số 8, cũng không chứng minh được bà T1 là người thực hiện trả tiền góp nhận chuyển nhượng đất theo sự ủy quyền của ông H bà S.

Bà T1 còn khai rằng việc thực hiện trả tiền góp nhận chuyển nhượng đất cho ông T bà V mỗi ngày là 17.500.000 đồng, cộng với số tiền 28.000.000 đồng cố định mỗi ngày bà T1 thu hộ bà V từ những người bà V cho vay, nên mỗi ngày bà T1 góp hai khoản, giao cho bà V số tiền là 45.500.000 đồng. Bà T1 trả trực tiếp cho bà V, những ngày không gặp được bà V thì bà T1 mới chuyển khoản. Việc thanh toán khoản tiền góp nhận chuyển nhượng đất hoàn tất vào ngày 30-4-2022.

** Đối với việc trả tiền góp nhận chuyển nhượng đất thông qua hình thức chuyển khoản:*

Bà T1 xác định bà T1 có 07 lần chuyển khoản và lý giải về số tiền chuyển khoản, cụ thể như sau:

-Ngày 11-01-2022, theo yêu cầu của bà V, bà T1 chuyển vào tài khoản của Võ Thị Kim B (con của bà V) số tiền 41.000.000 đồng (so với số tiền 45.500.000 đồng góp cho hai khoản thì bà T1 đưa thêm tiền mặt cho bà V 4.500.000 đồng).

- Ngày 19-01-2022, bà T1 chuyển khoản cho bà V 50.000.000 đồng (bà V trả lại tiền mặt cho bà T1 4.500.000 đồng).

- Ngày 26-01-2022, bà T1 chuyển khoản cho bà V 115.000.000 đồng (bao gồm 45.500.000 đồng tiền góp cho hai khoản; 65.000.000 đồng còn lại là khoản tiền lãi từ khoản tiền 1.000.000.000 đồng khác bà V đưa thêm cho người khác vay).

- Ngày 29-01-2022, theo yêu cầu của và V thì bà T1 chuyển vào tài khoản của con bà V là ông Võ Văn H1 số tiền 100.000.000 đồng (bao gồm 17.500.000 đồng là tiền góp nhận chuyển nhượng đất và số tiền còn lại là tiền thu góp từ những người vay nợ của bà V).

- Ngày 12-4-2022, bà T1 chuyển khoản cho bà V số tiền 100.000.000 đồng (bao gồm 17.500.000 đồng là tiền góp nhận chuyển nhượng đất và số tiền còn lại là tiền thu góp từ những người vay nợ của bà V).

- Ngày 27-4-2022, bà T1 chuyển khoản cho bà V số tiền 91.000.000 đồng (là 02 ngày tiền góp cho hai khoản).

- Ngày 29-4-2022, bà T1 chuyển khoản cho bà V số tiền 93.000.000 đồng (trả 02 ngày tiền góp cho hai khoản). Số tiền 2.000.000 đồng còn lại là khoản tiền lời khác có từ việc bà V cho người khác vay thêm khoản tiền.

Như vậy các lần bà T1 chuyển khoản nêu trên đều diễn ra trước khi ông T bà V và ông T2 bà T1 chốt nợ, được giải quyết bằng Quyết định công nhận sự thỏa thuận số 44/2022/QĐST- DS ngày 19-12-2022. Các lần chuyển khoản này không ghi cụ thể nội dung chuyển khoản số tiền gì. Bà T1 tự lý giải về từng số tiền chuyển khoản bên trên nhưng không được phía ông T bà V thừa nhận và bà T1 cũng không đưa ra được chứng cứ chứng minh. Căn cứ sao kê tài khoản của bà V và bà T1 từ ngày 27-12-2021 đến ngày 30-4-2022 thì tổng số tiền bà V chuyển cho bà T1 là 1.518.000.000 đồng, bà T1 chuyển khoản cho bà V ông H1 và bà B là 591.000.000 đồng, các lần chuyển khoản đều không ghi nội dung chuyển khoản là gì, nên lời khai của bà T1 cho rằng 07 lần chuyển khoản nêu trên có số tiền bà T1 trả tiền góp nhận chuyển nhượng đất thay cho ông H bà S là không có căn cứ để chấp nhận.

** Đối với việc trả tiền góp nhận chuyển nhượng đất bằng hình thức trả tiền mặt trực tiếp cho bà V:* Bà T1 khai việc bà trả tiền góp nhận chuyển nhượng đất được thực hiện chủ yếu giao tiền mặt cho bà V và bà đã trả cho bà V đều đặn hàng ngày, những ngày không gặp thì mới chuyển khoản như trên, tuy nhiên lời khai này của bà T1 cũng không được ông T bà V thừa nhận và bà T1 không đưa ra được chứng cứ chứng minh.

Tại cấp phúc thẩm bà T1 cung cấp cho Hội đồng xét xử Vi bằng số 73/2026/VB-TPLBRVT ngày 23-5-2026 lập tại Văn phòng Thừa phát lại BRVT. Theo bà T1 thì Vi bằng này thể hiện việc liên lạc trao đổi giữa bà T1 và bà V về số nợ và số tiền nhận chuyển nhượng lại nhà đất. Bà T1 lý giải cụ thể về từng nội dung tin nhắn giữa bà T1 và bà V như sau:

- Bà V nhắn ngày 05-01-2022: *"Em tiền lời 1 tỷ 2 trăm ngày 27/11 đến ngày 5/1 được bốn mươi ngày 96 triệu cọng 715 cọng 455 bằng 213000000"* được lý giải 1.200.000.000 đồng là khoản tiền khác bà V cho người khác vay, được tiền lời 96.000.000 đồng; 71.500.000 đồng là tiền lời của số tiền 1.000.000.000 đồng khác mà bà V cho người khác vay; 45.500.000 đồng là khoản tiền bà T1 góp cho hai khoản.

- Bà T1 nhắn ngày 05-01-2022: *"Trả 1 tỷ 2 của ngày 27/11/2021"* được lý giải là bà T1 thông báo 1.200.000.000 đồng đã trả (không liên quan vụ án này).

- Bà V nhắn ngày 19-01-2022: *"Tiền hụi 6 ngày + lời + nhận cọc đất + nợ 5tr = tc 403 tr"* được lý giải gồm 06 ngày góp tiền nhận chuyển nhượng đất (17.500.000 đồng/ngày x 6), cộng với các khoản tiền khác không liên quan trong vụ án, thành số tiền là 403.000.000 đồng.

- Bà V nhắn ngày 22-01-2022: *"Quay hụi 1ty3 ngày 21/1/2022 nhằm ngày 19/12 âm lịch"* và bà T1 nhắn ngày 22-01-2022: *"1ty3 trăm triệu góp ngày 22/1/2022 dl nhằm 20/12/2021 âl"*

Hai tin nhắn này được lý giải bà V cho người khác vay số tiền 1.300.000.000 đồng để nhận tiền lời.

- Bà V nhắn ngày 25-01-2022: *"Em ơi hôm nay tiền lời 65tr + 45tr500 = 110tr500"* được lý giải 65.000.000 đồng là tiền lời từ khoản tiền khác bà V cho người khác vay; 45.500.000 đồng là tiền bà T1 góp cho hai khoản, cộng thành 110.500.000 đồng.

- Bà V nhắn ngày 12-02-2022: *"Em tiền lời ngân hàng A + 91200000 = 101730000"* được lý giải 10.530.000 đồng là tiền lời Ngân hàng bà V và bà T1 mỗi người phải trả ½ ; 91.200.000 đồng thực chất là do bà V ghi nhầm, đúng con số phải ghi là 91.000.000 đồng (khoản tiền bà T1 trả góp 02 ngày cho hai khoản), cộng là 101.530.000 đồng nhưng bà V ghi nhầm là 101.730.000 đồng.

- Bà V nhắn ngày 16-02-2022: *"Em ơi tiền lời 7150 cọng 650 cọng ba ngày 13650 + 7150 + 6500 = 273000000 em 7 giờ chị ghé nghe em"* được lý giải 71.500.000 đồng là khoản tiền lời của số tiền 1.000.000.000 đồng khác bà V cho người khác vay; 65.000.000 đồng là khoản tiền lời của số tiền 1.000.000.000 đồng khác bà V cho người khác vay; 136.500.000 đồng là tiền bà T1 góp cho hai khoản trong 03 ngày (3 x 45.500.000 đồng/ngày); 71.500.000 đồng và 65.000.000 đồng là khoản tiền lời khác từ những người vay tiền phải trả cho bà V.

- Bà V nhắn ngày 10-3-2022: *"Em tiền lời ba chục triệu ngày mồng tám"* được lý giải là tiền lời của người vay tiền phải trả cho bà V.

- Bà V nhắn ngày 15-3-2022: *"Em 65 +91 = 156 một trăm năm mươi sáu triệu"* được lý giải 65.000.000 đồng là khoản tiền lời khác từ những người vay phải trả cho bà V; 91.000.000 đồng là tiền bà T1 góp cho hai khoản trong 02 ngày (2 x 45.500.000 đồng/ngày).

- Bà V nhắn ngày 19-3-2022: *"Em bốn ngày chị có lấy hai trăm triệu ghe"* được lý giải bà V xác nhận trước đó bà V có ứng 200.000.000 đồng, để sau được trừ vào tiền bà T1 góp nhận chuyển nhượng đất và thu từ những người bà V cho vay.

- Bà V nhắn ngày 26-3-2022: *"Em ơi 11 bằng 500500000 + 650 = 565500000 từ 320 còn lại chị 24550"* được lý giải 11 ngày bà T1 góp cho hai khoản (11 x 45.5000.000 đồng/ngày = 500.500.000 đồng), cộng 65.000.000 đồng là khoản tiền lời khác có từ việc bà V cho người khác vay, nhưng bà V ứng trước đó là 320.000.000 đồng, còn lại 245.500.000 đồng.

- Bà V nhắn ngày 21-3-2022: *"Chị lấy 1 trăm 2 chục triệu"* và bà T1 nhắn lại *"Rứa là tc 320 hì"* được lý giải bà V lấy 120.000.000 đồng, trước đó bà V cũng ứng trước 200.000.000 đồng, tổng cộng 320.000.000 đồng.

- Bà V nhắn ngày 11-4-2022: *"Em mai chị lấy 3 ngày mười một giờ chị lấy ghe 208000000"*. Bà T1 nhắn lại: *"...206tr chứ"* được lý giải là 03 ngày x số tiền góp cho hai khoản 45.500.000đồng/ngày = 136.500.000 đồng, nhưng bà V lại ghi 208.000.000 đồng và bà T1 trả lời lại 206.000.000 đồng. Còn cụ thể vì sao ra con số 206.000.000 đồng thì bà T1 cũng không nhớ.

- Bà V nhắn ngày 14-4-2022: *"Em tiền lời ngân hàng A1 + 920 = 10430"* được lý giải tiền lời ngân hàng là 12.300.000 đồng, cộng 02 ngày góp cho hai khoản (45.500.000/ngày x 2 = 91.000.000 đồng), nhưng bà V ghi nhầm thành 92.000.000 đồng.

- Bà V nhắn ngày 15-4-2022: *"Em tiền lời 65 triệu cọng 46 triệu bằng 111000000"* được lý giải 65.000.000 đồng là khoản tiền lời khác bà V cho người khác vay thêm, cộng 46.000.000 đồng (bao gồm 01 ngày bà T1 góp cho hai khoản là 45.500.000 đồng, cộng với có người vay thêm một khoản tiền khác từ bà V nên được thêm tiền lời 500.000 đồng).

- Bà V nhắn ngày 16-4-2022: *"Em ngày mai chị lấy sớm 10 được không 1110 + 920 = 20300 hai trăm lẻ ba triệu"* được lý giải 111.000.000 đồng là khoản tiền lời khác từ những người vay, cộng 92.000.000 đồng (gồm 02 ngày bà T1 góp cho hai khoản là 91.000.000 đồng, cộng thêm một khoản tiền lời 1.000.000 đồng khác bà V cho người khác vay).

- Bà V nhắn ngày 25-4-2022: *"Em mai chị lấy bốn ngày 1840 + 650 = 2490 hai trăm bốn mươi chín triệu mai chín giờ chị lấy ghe"* được lý giải 184.000.000 đồng là khoản tiền bà T1 góp cho hai khoản trong 04 ngày (4 x 45.500.000 đồng/ngày), cộng với 2.000.000 đồng tiền lời cho 04 ngày của khoản vay khác bà V cho người khác vay, cộng với 65.000.000 đồng tiền lời từ khoản vay khác bà V cho người khác vay.

- Bà V nhắn ngày 15-5-2022: *" Tiền lời ngân hàng 209.2 = 1045"* được lý giải 20.900.000 đồng là tiền lời Ngân hàng của cả bà V và bà T1 cùng phải chịu, chia cho mỗi người bằng 10.450.000 đồng.

Như vậy các tin nhắn bên trên cũng diễn ra trước thời điểm bà V ông T và ông T2 bà T1 chốt nợ, được giải quyết bằng Quyết định công nhận sự thỏa thuận số 44/2022/QĐST- DS ngày 19-12-2022, các tin nhắn này có nội dung bà V thông báo số tiền bà T1 phải giao cho bà V, nội dung tin nhắn cũng ghi không rõ

ràng, các khoản tiền các bên chốt qua tin nhắn zalo chỉ ghi tiền lời, không có nội dung trả tiền góp nhận chuyển nhượng đất.

[2.5] Đối với việc trả tiền lãi Ngân hàng theo thỏa thuận tại Hợp đồng chuyển nhượng đất ngày 27-12-2021: Tại phiên tòa phúc thẩm bà T1 xác định hàng tháng bà V nhắn tin qua ứng dụng zalo báo cho bà T1 biết số tiền lãi Ngân hàng trên số tiền 1.250.000.000 đồng mà bà T1 có trách nhiệm phải trả cho ông T bà V thay cho ông H bà S, theo thỏa thuận giữa các bên tại Hợp đồng chuyển nhượng đất. Việc trả tiền lãi Ngân hàng cho bà V có khi bằng tiền mặt, có khi bằng chuyển khoản nhưng dù trả bằng hình thức nào thì hàng tháng bà V đều nhắn tin qua zalo báo cho bà T1 biết cụ thể số tiền. Theo bà T1 thì các tin nhắn bà V nhắn cho bà qua zalo là chứng minh có việc bà thanh toán tiền cho bà V.

Hội đồng xét xử xét thấy: Như đã nêu tại mục [2.3] thì các tin nhắn bà V nhắn cho bà T1 chỉ là để bà V thông báo số tiền bà T1 phải giao cho bà V. Bà T1 cho rằng dù bà T1 trả tiền lãi Ngân hàng bằng hình thức chuyển khoản hay tiền mặt cho bà V thì hàng tháng bà V đều nhắn tin qua zalo báo cho bà T1 biết cụ thể số tiền. Tuy nhiên bà T1 chỉ cung cấp được cho Hội đồng xét xử Vi bằng thể hiện có ba tin nhắn bà V báo cho bà T1 biết số tiền lãi Ngân hàng vào các ngày 12-02-2022; 14-4-2022 và 15-5-2022.

Mặt khác tại phiên tòa phúc thẩm ông T bà V cùng ông T2 bà T1 đều thừa nhận rằng cùng ngày 08-11-2021, ông T bà V có ký hai Hợp đồng tín dụng hạn mức, vay của Ngân hàng số tiền 2.500.000.000 đồng (một hợp đồng vay số tiền 1.000.000.000 đồng và một hợp đồng vay số tiền 1.500.000.000 đồng). Đối với hợp đồng vay số tiền 1.000.000.000 đồng thì thời hạn vay từ ngày 08-11-2021 đến ngày 08-11-2022 và đối với hợp đồng vay số tiền 1.500.000.000 đồng thì thời hạn vay từ ngày 08-11-2021 đến ngày 08-11-2026. Các tài sản bảo đảm cho các khoản vay đều đứng tên ông T bà V và một trong những tài sản bảo đảm là thửa đất số 8. Tháng 6-2022 thì thửa đất số 8 đã được xóa nội dung đăng ký thế chấp (BL 151- TA).

Theo ông T bà V và ông T2 bà T1 khai trong số tiền vay 2.500.000.000 thì ông T bà V và ông T2 bà T1 mỗi bên vay 1.250.000.000 đồng và tự chịu lãi suất Ngân hàng cho số tiền mình vay. Như vậy đối chiếu với ba tin nhắn bà V nhắn tin cho bà T1 vào các ngày 12-02-2022, 14-4-2022 và 15-5-2022 để thông báo số tiền lãi Ngân hàng thì không đủ cơ sở để xác định đây là các tin nhắn thông báo số tiền lãi Ngân hàng mà bà T1 có trách nhiệm trả cho ông T bà V thay cho ông H bà S, theo thỏa thuận về nghĩa vụ trả tiền lãi Ngân hàng tại Hợp đồng chuyển nhượng đất ngày 27-12-2021. Ông T bà V khẳng định rằng do có việc vay chung tiền Ngân hàng như đã nêu trên nên việc thông báo qua tin nhắn về tiền lãi Ngân hàng là thông báo cho số tiền cá nhân ông T2 bà T1 vay.

Theo phân tích bên trên thì bà T1 không chứng minh được bà có trả tiền lãi Ngân hàng theo thỏa thuận tại Hợp đồng chuyển nhượng đất ngày 27-12-2021 bằng tiền mặt lẫn chuyển khoản.

[2.6] Như vậy ông H bà S không chứng minh được việc trả tiền góp nhận chuyển nhượng đất và trả tiền lãi Ngân hàng cho ông T bà V. Ông bà cho rằng có ủy quyền cho bà T1 trả tiền góp nhận chuyển nhượng đất và tiền lãi Ngân hàng, tuy nhiên theo phân tích trên, không có căn cứ để xác định bà T1 là người

được ông H bà S ủy quyền và bà T1 đã trả cho ông T bà V số tiền 1.750.000.000 đồng cùng tiền lãi Ngân hàng cho số tiền 1.250.000.000 đồng.

[3] Xét Hợp đồng chuyển nhượng đất viết tay ngày 27/12/2021 giữa ông T và ông H vi phạm điều kiện về hình thức của hợp đồng về quyền sử dụng đất quy định tại Điều 119, Điều 502 Bộ luật Dân sự; Khoản 3 Điều 167 Luật Đất đai năm 2013, bên nhận chuyển nhượng đất chưa giao tiền cho bên chuyển nhượng. Căn cứ Điều 122, Điều 123 Bộ luật Dân sự, Hợp đồng chuyển nhượng đất viết tay ngày 27-12-2021 giữa ông T và ông H vô hiệu.

* Về hậu quả của hợp đồng vô hiệu: Căn cứ Điều 131 Bộ luật Dân sự, ông H và bà S cùng ông T2 bà T1 là những người đang ở trên đất có nghĩa vụ giao trả thửa đất số 8 cùng tài sản trên đất cho ông T, bà V.

Tại phiên tòa phúc thẩm ông H bà S cùng bà T1 ông T2 xác định quá trình ở trên đất các ông bà có bỏ tiền ra làm mái che tôn nền lát vữa xi măng với số tiền 58.700.000 đồng. Ông T2 bà T1 có quan điểm trong trường hợp phải giao trả đất và tài sản trên đất cho ông T bà V thì ông T2 bà T1 đồng Ý1 cho ông H bà S được nhận và toàn quyền sở hữu, sử dụng mái che tôn nền lát vữa xi măng với số tiền 58.700.000 đồng này. Về phía ông T bà V tự nguyện đồng ý trả lại cho ông H bà S số tiền 58.700.000 đồng là giá trị mái che tôn và nền lát vữa xi măng trong trường hợp ông T bà V được nhận lại đất và tài sản trên đất, nên Hội đồng xét xử ghi nhận.

Từ phân tích, nhận định trên, Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn là không phù hợp. Hội đồng xét xử phúc thẩm thống nhất chấp nhận kháng cáo của ông T bà V, sửa bản án sơ thẩm theo hướng đã phân tích bên trên.

[4] Về án phí:

- Án phí dân sự sơ thẩm:

Ông H bà S phải chịu án phí cho yêu cầu khởi kiện không được Tòa án chấp nhận. Tuy nhiên ông H bà S là người cao tuổi nên được miễn án phí.

Ông T bà V không phải chịu án phí do yêu cầu phản tố được Tòa án chấp nhận. Ông T bà V phải chịu án phí trên số tiền 58.700.000 đồng có nghĩa vụ trả cho ông H bà S.

-Án phí dân sự phúc thẩm: Kháng cáo của ông T bà V được chấp nhận nên ông T bà V không phải chịu.

[5] Về chi phí tố tụng tại Tòa án cấp sơ thẩm: Ông H bà S phải chịu.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Khoản 2 Điều 308, Điều 309 Bộ luật Tố tụng dân sự, chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông Võ Văn T và bà Trần Thị V, sửa Bản án sơ dân sự sơ thẩm số 13/2026/DS - ST ngày 16-01-2026 của Tòa án nhân dân Khu vực X, Thành phố Hồ Chí Minh, như sau:

Căn cứ Điều 26; Điều 38; Điều 39, Điều 296; Điều 313 Bộ luật Tố tụng dân sự.

Căn cứ các Điều 116, 117, 119, 122, 123, 131, 502 Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 167 Luật Đất đai năm 2013;

Căn cứ Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30-12-2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Đình chỉ phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Hoàng Đông H bà Trần Thị S đối với bị đơn ông Võ Văn T bà Trần Thị V về việc yêu cầu ông Võ Văn T bà Trần Thị V thanh toán số tiền 90.000.000 (chín mươi triệu) đồng.

2. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Hoàng Đông H bà Trần Thị S đối với ông Võ Văn T bà Trần Thị V.

3. Chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Võ Văn T và bà Trần Thị V

Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng đất ngày 27-12-2021 được ký kết giữa ông Hoàng Đông H và ông Võ Văn T là vô hiệu.

Buộc ông Hoàng Đông H bà Trần Thị S và ông Trần Xuân T2 bà Hoàng Thị Thủy T1 là những người ở trên đất phải giao trả cho ông Võ Văn T bà Trần Thị V quyền sử dụng diện tích đất 785m^2 (có 150m^2 đất ở) thuộc thửa đất số 08, tờ bản đồ số 100A, tọa lạc tại thị trấn N, huyện C, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (nay là xã N, Thành phố Hồ Chí Minh), theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BG 603083 do Ủy ban nhân dân huyện C, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu cấp cho ông Hoàng Đông H ngày 06-12-2011, chuyển dịch quyền sử dụng đất sang tên cho ông Võ Văn T bà Trần Thị V ngày 24-3-2020, cùng tài sản gắn liền trên đất.

Ghi nhận sự tự nguyện của ông Võ Văn T bà Trần Thị V về việc trả cho ông Hoàng Đông H bà Trần Thị S số tiền 58.700.000 (năm mươi tám triệu bảy trăm nghìn) đồng là giá trị mái che tôn, nền lát vữa xi măng.

4. Về chi phí tố tụng tại Tòa án cấp sơ thẩm: Ông Hoàng Đông H bà Trần Thị S phải nộp số tiền 2.211.000 (hai triệu hai trăm mười một nghìn) đồng. Do ông Võ Văn T bà Trần Thị V đã nộp nên ông Hoàng Đông H bà Trần Thị S có nghĩa vụ trả lại cho ông Võ Văn T bà Trần Thị V số tiền này.

Kể từ ngày bên được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án, nếu bên phải thi hành án không thực hiện nghĩa vụ trả tiền nêu trên thì hàng tháng còn phải trả cho bên được thi hành án số tiền lãi suất theo lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự tương ứng với số tiền chưa thi hành án và thời gian chưa thi hành án.

5. Về án phí dân sự sơ thẩm:

- Miễn án phí cho ông Hoàng Đông H bà Trần Thị S.

- Ông Võ Văn T bà Trần Thị V phải chịu 2.935.000 (hai triệu chín trăm ba mươi lăm nghìn) đồng, khấu trừ vào số tiền 300.000 (ba trăm nghìn) đồng tạm

ứng án phí ông Võ Văn T bà Trần Thị V đã nộp theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0000556 ngày 14-3-2025 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện C, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu (nay là Thi hành án dân sự Thành phố Hồ Chí Minh), nên ông Võ Văn T bà Trần Thị V phải nộp tiếp số tiền 2.635.000 (hai triệu sáu trăm ba mươi lăm nghìn) đồng.

6. Án phí dân sự phúc thẩm: Hoàn trả cho ông Võ Văn T bà Trần Thị V số tiền 300.000 (ba trăm nghìn) đồng tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu tiền số 0009198 ngày 29-01-2026 tại Thi hành án dân sự Thành phố Hồ Chí Minh.

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.

7. Bản án có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án (ngày 08-6-2026).

Nơi nhận:
- VKSND TP. Hồ Chí Minh;
- TAND Khu vực X, TP. Hồ Chí Minh;
- Phòng THADS KV 14, TP. Hồ Chí Minh;
- THADS TP. Hồ Chí Minh;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án (17).

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

Bùi Thị Thương