

TÒA PHÚC THẨM
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỐI CAO
TẠI THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập – Tự do – Hạnh phúc

Bản án số: 397/2025/DS-PT

Ngày 22-9-2025.

V/v “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng
QSD đất; yêu cầu hủy GCNQSD đất*”

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA PHÚC THẨM TÒA ÁN NHÂN DÂN TỐI CAO
TẠI THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Trần Ngọc Tuấn.

Các Thẩm phán: Ông Lê Hoàng Tấn.

Ông Dương Anh Văn.

- Thư ký phiên tòa: Bà Trương Thị Cẩm Linh – Thẩm tra viên Tòa Phúc thẩm
Tòa án nhân dân tối cao tại Thành phố Hồ Chí Minh.

**- Đại diện Viện Công tố và Kiểm sát xét xử phúc thẩm Viện kiểm sát nhân
dân tối cao tại Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa:** Ông Nguyễn Vi
Dũng - Kiểm sát viên.

Ngày 22 tháng 9 năm 2025, tại trụ sở Tòa Phúc thẩm Tòa án nhân dân tối cao
tại Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số
719/2025/TLPT-DS ngày 13/6/2025 về việc “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng
quyền sử dụng đất; yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất*”

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 01/2025/DS-ST ngày 21-01-2025 của Tòa án
nhân dân tỉnh Bình Phước bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 1112/2025/QĐXXPT-DS
ngày 21 tháng 8 năm 2025, Quyết định hoãn phiên tòa số 95/2025/QĐ-PT ngày
06/09/2025, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn:

1. Anh Vũ Ngọc K, sinh năm 1985; vắng mặt.

2. Chị Vũ Thị Tường V, sinh năm 1993; có mặt.

Cùng địa chỉ: F Quốc lộ A, khu phố N, thị trấn L, huyện L, tỉnh Bình Phước
(nay là xã L, tỉnh Đồng Nai).

Đại diện theo ủy quyền của anh Vũ Ngọc K: Chị Vũ Thị Tường V; có mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Ông Trần Hồng T- Luật sư Văn phòng L3; địa chỉ: Số D Q, phường T, thành Phố Đ, tỉnh Bình Phước (nay là phường B, tỉnh Đồng Nai); có mặt.

3. Anh Vũ Ngọc T1 (đã chết);

Người thừa kế quyền và nghĩa vụ tố tụng: bà Nguyễn Thị D, sinh năm 1962; địa chỉ: F Quốc lộ A, khu phố N, thị trấn L, huyện L, tỉnh Bình Phước (nay là xã L, tỉnh Đồng Nai); có mặt

- *Bị đơn:*

1. Ông Trần Thiết H, sinh năm 1960; có mặt.

2. Đào Thị M, sinh năm 1963; vắng mặt.

Cùng địa chỉ: H L, khu phố N, thị trấn L, huyện L, tỉnh Bình Phước (nay là xã L, tỉnh Đồng Nai).

Người đại diện theo ủy quyền của bà M: Ông Trần Thiết H; có mặt

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

1. Bà Nguyễn Thị D, sinh năm 1962; địa chỉ: F Quốc lộ A, khu phố N, thị trấn L, huyện L, tỉnh Bình Phước (nay là xã L, tỉnh Đồng Nai); có mặt

2. Ông Trần Ngọc L, sinh năm 1967 (đã chết).

Người kế thừa quyền nghĩa vụ tố tụng của ông L:

2.1. Bà Trần Thị Xuân H1, sinh năm 1967; vắng mặt.

2.2. Anh Trần Nhật M1, sinh năm 1999; vắng mặt.

2.3. Chị Trần Ngọc Nhật L1, sinh năm 1994; vắng mặt.

Cùng địa chỉ: ấp F, xã L, huyện L, tỉnh Bình Phước (nay là xã L, tỉnh Đồng Nai).

Người đại diện theo ủy quyền của chị L1, anh M1: Bà Trần Thị Xuân H1; vắng mặt.

3. Bà Trần Thị Xuân H1, sinh năm 1967; địa chỉ: Ấp F, xã L, huyện L, tỉnh Bình Phước (nay là xã L, tỉnh Đồng Nai); vắng mặt.

4. Ủy ban nhân dân thị trấn L, huyện L, tỉnh Bình Phước (không còn hoạt động);

5. Ủy ban nhân dân huyện L, tỉnh Bình Phước (không còn hoạt động).

Kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của Ủy ban nhân dân thị trấn L, huyện L, tỉnh Bình Phước và Ủy ban nhân dân huyện L, tỉnh Bình Phước: Ủy ban nhân dân xã L, tỉnh Đồng Nai; địa chỉ: Số A, đường C, KP N, xã L, tỉnh Đồng Nai.

Đại diện theo pháp luật: Bà Nguyễn Thị N, chức vụ: Chủ tịch Ủy ban nhân dân xã L, tỉnh Đồng Nai.

Đại diện theo ủy quyền: Ông Đinh Ngạn A, chức vụ: Phó Trưởng Phòng Kinh tế xã L, tỉnh Đồng Nai (theo Văn bản ủy quyền ngày 04/09/2025); xin vắng mặt.

6. Chi cục Thi hành án dân sự huyện Lộc Ninh, tỉnh Bình Phước (không còn hoạt động).

Kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng: Phòng Thi hành án dân sự khu vực 14, tỉnh Đồng Nai; địa chỉ: Số C, khu phố N, xã L, tỉnh Đồng Nai; vắng mặt.

7. Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ (nay là Sở Nông Nghiệp và Môi trường tỉnh Đ); địa chỉ: E, đường Đ, phường B, tỉnh Đồng Nai; vắng mặt.

- *Người kháng cáo:* Ông Trần Thiết H và bà Đào Thị M, là bị đơn.

- *Cơ quan kháng nghị:* Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh (nay là Viện Công tố và Kiểm sát xét xử phúc thẩm Viện kiểm sát nhân dân tối cao tại Thành phố Hồ Chí Minh).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Nguyên đơn chị Vũ Thị Tường V, anh Vũ Ngọc K và người thừa kế quyền, nghĩa vụ tố tụng của anh Vũ Ngọc T1 là bà Nguyễn Ngọc D1 trình bày:

Gia đình anh K, chị V có thừa đất tại khu phố N, thị trấn L, huyện L, tỉnh Bình Phước, đã được Ủy ban nhân dân (UBND) huyện L cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng (GCNQSD) đất cho ông Vũ Ngọc L2 (cha của anh K, anh T1, chị V). Năm 2000, ông L2 chết; năm 2003, UBND huyện L cấp lại GCNQSD đất số 01198/QSĐĐ/10/2003/QĐ-UB ngày 31/12/2003 cho hộ bà Nguyễn Ngọc D1 (mẹ của anh K, anh T1, chị V) với diện tích 252,6m². Bà D1 đã tự ý sang nhượng phần đất nêu trên cho ông Trần Thiết H, bà Đào Thị M mà không cho anh T1, chị V không biết, đến ngày 15/10/2011, các anh chị mới biết.

Anh K, anh T1, chị V không đồng ý với việc chuyển nhượng nêu trên nên khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết: hủy Hợp đồng chuyển nhượng QSD đất đề ngày 27/7/2011 giữa bà D1 với ông H, bà M; hủy GCNQSD đất số BH 205640 ngày 01/3/2012 của UBND huyện L cấp cho ông Trần Thiết H và bà Đào Thị M; buộc ông Trần Thiết H, bà Đào Thị M và ông Trần Ngọc L, bà Trần Thị Xuân H1 phải giao quyền sử dụng đất với diện tích 252,6m² và tài sản gắn liền với đất cho Nguyên đơn; hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất lập ngày 21/11/2018 giữa ông Trần Thiết H, bà Đào Thị M với ông Trần Ngọc L, bà Trần Thị Xuân H1; hủy GCNQSD đất số CS01284 ngày 07/12/2018 cấp cho ông Trần Ngọc L bà Trần Thị Xuân H1.

Bị đơn ông Trần Thiết H và bà Đào Thị M trình bày:

Trước khi chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất nêu trên cho Bị đơn, thì bà Nguyễn Thị D2 đã thế chấp GCNQSD đất cho Ngân hàng N1, Chi nhánh L4 (gọi tắt là A1) để vay 300.000.000 đồng. Đến hạn trả nợ, bà D2 không có khả năng thanh toán. Ngày 27/12/2010, thông qua bà Huỳnh Thị Kim T2, bà D2 đến gặp vợ chồng ông H vay số tiền 500.000.000 đồng để đáo hạn cho A1. Sau 12 ngày kể từ ngày vay (ngày 07/01/2011), bà D2 trả 500.000.000 đồng và tiền lãi cho vợ chồng ông H.

Khoảng tháng 6/2011, bà D2 chuyển nhượng nhà đất tại số F, thị trấn L, huyện L cho vợ chồng ông H, với giá 950.000.000 đồng. Vợ chồng ông H đồng ý

đặt cọc 100.000.000 đồng để bảo đảm thực hiện hợp đồng chuyển nhượng. Giữa tháng 7/2011 (không nhớ ngày), sau khi được chỉnh lý, trích lục bản đồ địa chính thửa đất chuyên nhượng, bà D2 giao GCNQSD đất và Bản đồ trích lục địa chính thửa đất cho vợ chồng ông H và nhờ ông H làm thủ tục chuyển nhượng, gồm: hợp đồng ủy quyền và hợp đồng chuyển nhượng. Sau khi soạn thảo xong hợp đồng ủy quyền, ông H giao cho bà D2 để thực hiện việc chứng thực hợp đồng ủy quyền tại UBND thị trấn L. Bà D3 được các con là Vũ Ngọc K, Vũ Ngọc T1 và Vũ Thị Tường V ủy quyền bằng văn bản để trực tiếp ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất cho Bị đơn. Ngày 27/7/2011, UBND thị trấn L chứng thực hợp đồng ủy quyền, bà D2 gọi điện thoại cho vợ chồng ông H đến UBND thị trấn L ký kết hợp đồng chuyển nhượng. Sau khi được UBND thị trấn L chứng thực hợp đồng chuyển nhượng nhà đất nêu trên, vợ chồng ông H tiếp tục thanh toán cho bà D2 số tiền 500.000.000 đồng; còn lại 350.000.000 đồng, bà D2 đồng ý cho vợ chồng ông H nợ đến ngày 10/9/2011 thanh toán dứt điểm theo giá trị hợp đồng chuyển nhượng nhưng với điều kiện hộ gia đình bà D2 được lưu cư trong thời hạn 03 tháng, kể từ ngày 27/7/2011 để tìm nơi ở mới. Ngày 12/9/2011, bà D2 trực tiếp đến nhận số tiền chuyển nhượng còn lại là 350.000.000 đồng. Đến thời hạn giao tài sản chuyển nhượng, bà D2 tìm cách trốn tránh không giao tài sản cho Bị đơn. Ngày 18/11/2011, ông H đăng ký quyền sử dụng đất đối với nhà đất nêu trên và đã được cấp GCNQSD đất.

Nay Bị đơn không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của Nguyên đơn và có yêu cầu phản tố, buộc anh Vũ Ngọc K, chị Vũ Thị Tường V, bà Nguyễn Thị D3 tiếp tục thực hiện hợp đồng, liên đới cùng giao nhà đất nêu trên cho Bị đơn.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị D trình bày:

Khoảng tháng 12/2010, bà có cầm cố cho ông H, bà M GCNQSD đất đối với nhà đất tranh chấp để vay 500.000.000 đồng, các con Bà là anh Vũ Ngọc K, anh Vũ Ngọc T1 và chị Vũ Thị Tường V không biết. Khi cầm cố, sổ đất của B còn thế chấp ở A1 để vay 300.000.000 đồng.

Bà cùng với bà M và bà T2 đến A1 để trả nợ vay, cả gốc và lãi là 333.000.000 đồng để lấy GCNQSD đất. Sau đó, bà T2 có cầm một xấp giấy tờ đưa cho B thì Bà hỏi “*ký chỗ nào*”; bà T2 nói “*tao không biết, mày lên nhà nó mà ký*”. Khi Bà đến gặp ông H, thì ông H có đưa giấy tờ cho B ký, vì tin tưởng nên B đã ký khoảng 10 tờ, ông H lật từng tờ một chỉ cho B ký. Lúc ký, B chỉ đọc một tờ đầu tiên là tờ cầm GCNQSD đất trong thời hạn 12 tháng. Sau đó được ít ngày, ông H yêu cầu Bà phô tô giấy chứng minh nhân dân và sổ hộ khẩu, do tin tưởng nên Bà phô tô toàn bộ giấy chứng minh nhân dân được cấp năm 1979 của B và sổ hộ khẩu đưa cho ông H.

Tháng 11/2011, B cầm tiền đến nhà ông H để chuộc lại GCNQSD đất thì bà M nói, nếu muốn mua lại thì bà M bán với giá là 1.000.000.000 đồng. Trong khi đó, ông H đưa hồ sơ đến phòng T3 để làm thủ tục sang tên.

Bà D thừa nhận chữ ký trong hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất được U chứng thực ngày 27/7/2011 là của Bà, khi ký Bà không hề biết nội dung trong bản hợp đồng là gì, do ông H lừa dối bà. Vì vậy, Bà yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng nhà đất nêu trên.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan UBND huyện L do ông Lê Thanh B1 là người đại diện ủy quyền trình bày:

Việc UBND huyện L vào sổ số 01198.QSDĐ/10/2003/QĐ-UB, ngày 31/12/2003 cấp cho hộ bà Nguyễn Thị D là không đúng trình tự thủ tục.

GCNQSD đất số CH 00777 ngày 01/3/2012 do UBND huyện L cấp cho ông Trần Thiết H, bà Đào Thị M là đúng quy định về trình tự thủ tục, điều kiện chuyển nhượng của pháp luật.

Đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan UBND thị trấn L trình bày:

Ngày 27/7/2011, bà Nguyễn Thị D, ông Trần Thiết H và bà Đào Thị M có đến UBND thị trấn L yêu cầu chứng thực hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất. Khi giao hợp đồng ủy quyền để chứng thực thì hợp đồng được lập và ký tên sẵn người ủy quyền là Vũ Ngọc K, Vũ Ngọc T1 và Vũ Thị Tường V, người được ủy quyền là bà D. UBND thị trấn L nhận thấy việc các bên tham gia giao kết hợp đồng không ký trước mặt cán bộ tiếp nhận hồ sơ là sai.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trần Ngọc L trình bày:

Ngày 12/11/2018, ông L, bà H1 mua lại thửa đất có diện tích 173,3m² có nhà cấp 4 tọa lạc tại khu phố N, thị trấn L, huyện L, tỉnh Bình Phước của ông H, bà M giá tiền 2.850.000.000 đồng, và đã được cấp GCNQSD đất; thửa đất này hiện nay đang có tranh chấp giữa bà D và các con của bà D (Vũ Ngọc K, Vũ Ngọc T1, chị Vũ Thị Tường V) với ông Trần Thiết H, bà Đào Thị M. Nay ông L có đơn yêu cầu độc lập, đề nghị Tòa án công nhận quyền sở hữu thửa đất trên là của gia đình ông L.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 01/2025/DS-ST ngày 21-01-2025 của Tòa án nhân dân tỉnh Bình Phước đã quyết định (tóm tắt):

Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn anh Vũ Ngọc K, chị Vũ Thị Tường V và người thừa kế quyền, nghĩa vụ tố tụng của anh Vũ Ngọc T1 là bà Nguyễn Thị D về việc hủy giấy chứng nhận QSDĐ số BH 205640 ngày 01/3/2012 của UBND huyện L cấp cho ông Trần Thiết H, bà Đào Thị M.

Không chấp nhận yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất lập ngày 21/11/2018 giữa ông Trần Thiết H, bà Đào Thị M với ông Trần Ngọc L, bà Trần Thị Xuân H1 và hủy giấy chứng nhận QSDĐ số CS01284 do Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh B cấp ngày 07/12/2018 đứng tên ông Trần Ngọc L, bà Trần Thị Xuân H1.

Không chấp nhận yêu cầu buộc ông Trần Thiết H, bà Đào Thị M và ông Trần Ngọc L, bà Trần Thị Xuân H1 phải giao quyền sử dụng đất với diện tích 252,6m² và tài sản gắn liền với đất cho Nguyên đơn.

Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn ông Trần Thiết H, bà Đào Thị M về việc công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất gắn liền tài sản trên đất ngày 27/7/2011 và buộc anh Vũ Ngọc K, chị Vũ Thị Tường V, bà Nguyễn Thị D2 phải tiếp tục thực hiện hợp đồng, liên đới cùng giao đất và tài sản gắn liền với

đất tọa lạc tại số F quốc lộ A, Kp N, TT L, huyện L, tỉnh Bình Phước theo GCNQSDĐ số BH 205640 ngày 01/3/2012 của UBND huyện L cấp cho ông Trần Thiết H, bà Đào Thị M.

Chấp nhận yêu cầu độc lập của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan và người thừa kế quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Trần Ngọc L là bà Trần Thị Xuân H1, anh Trần Nhật M1, chị Trần Ngọc Nhật L1 về việc công nhận thửa đất được cấp là của ông L bà H1 theo GCNQSDĐ số CS01284 do Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh B cấp ngày 07/12/2018 đứng tên ông Trần Ngọc L, bà Trần Thị Xuân H1.

Buộc ông Trần Thiết H, bà Đào Thị M phải trả cho anh Vũ Ngọc Khánh K số tiền 635.433.000 đồng.

Buộc bà Nguyễn Thị D phải trả cho chị Vũ Thị Tường V số tiền 635.433.000 đồng.

Ngoài ra, Tòa án cấp sơ thẩm còn quyết định về án phí, chi phí tố tụng khác và quyền kháng cáo.

Ngày 03/02/2025, bị đơn ông Trần Thiết H và bà Đào Thị M kháng cáo Bản án sơ thẩm, đề nghị hủy Bản án sơ thẩm để giải quyết sơ thẩm lại.

Ngày 24/02/2025, Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh kháng nghị Bản án sơ thẩm, đề nghị sửa Bản án sơ thẩm về phần giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu.

Tại phiên tòa, Bị đơn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo; Viện kiểm sát giữ nguyên kháng nghị tại Quyết định số 05/QĐ-VKS-DS ngày 19/02/2025.

Đại diện Viện Công tố và Kiểm sát xét xử phúc thẩm Viện kiểm sát nhân dân tối cao tại Thành phố Hồ Chí Minh phát biểu ý kiến:

- Về tố tụng: Từ khi Tòa án cấp phúc thẩm thụ lý vụ án cho đến khi xét xử, Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký và đương sự đã thực hiện đúng và đầy đủ các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

- Về nội dung: Tòa án cấp sơ thẩm đã xem xét đầy đủ, toàn diện chứng cứ trong hồ sơ vụ án, xét xử chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của Nguyên đơn, không chấp nhận yêu cầu phản tố của Bị đơn là có căn cứ, nhưng giải quyết hậu quả pháp lý của hợp đồng vô hiệu không đúng nên đề nghị sửa Bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1] Đơn kháng cáo của bị đơn ông Trần Thiết H và bà Đào Thị M làm trong hạn luật định, đủ điều kiện để thụ lý, giải quyết theo thủ tục phúc thẩm.

[2] Xét yêu cầu kháng cáo của Bị đơn, kháng nghị của Viện kiểm sát, thấy rằng, diện tích đất 252,6m² tọa lạc tại khu phố N, thị trấn L, huyện L, tỉnh Bình Phước, cùng toàn bộ tài sản trên đất có nguồn gốc sử dụng của ông Vũ Ngọc L2

(chồng của bà D, cha của anh K, anh T1, chị V) đã được cấp GCNQSD đất năm 1998. Năm 2000, ông L2 chết, không lập di chúc. Năm 2003, gia đình bà D phá nhà tạm, xây dựng một căn nhà cấp 4 trên đất, rồi làm thủ tục cấp đổi GCNQSD đất đối với thửa đất nêu trên theo thủ tục nhận thừa kế. Ngày 31/12/2003, UBND huyện L cấp đổi GCNQSD đất số V 907679, diện tích 252,6m² (đất thổ cư) cho hộ bà Nguyễn Thị D. Ngày 22/3/2004, bà D cùng các con là anh K, anh T1 và chị V họp gia đình, lập biên bản về việc thừa kế tài sản, với nội dung xác định thửa đất trên là tài sản chung của gia đình không có tranh chấp. Như vậy, có cơ sở xác định nhà đất nêu trên là tài sản chung của hộ gia đình bà Nguyễn Thị D, gồm: bà Nguyễn Thị D, anh Vũ Ngọc K, anh Vũ Ngọc T1 và chị Vũ Thị Tường V.

[3] Ngày 27/7/2011, bà D ký hợp đồng chuyển nhượng nhà đất trên cho vợ chồng ông Trần Thiết H và bà Đào Thị M; kèm theo hợp đồng chuyển nhượng là hợp đồng ủy quyền cùng ngày của anh K, anh T1 và chị V cho bà D (được quyền ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất) có chứng thực của UBND thị trấn L. Tuy nhiên, anh K, anh T1 và chị V không thừa nhận có ký hợp đồng ủy quyền nêu trên; bà D cũng không biết ai ký. UBND thị trấn L thừa nhận, thời điểm chứng thực chữ ký, không có mặt anh K, anh T1 và chị V.

[4] Theo Kết luận giám định số 5280/KL-KTHS ngày 07/11/2024 của V1 - Phân viện khoa học kỹ thuật hình sự tại Thành phố Hồ Chí Minh, thì: “*Chữ ký đứng tên Vũ Ngọc K trên tài liệu cần giám định ký hiệu A so với chữ ký đứng tên Vũ Ngọc K trên các tài liệu mẫu so sánh ký hiệu từ M1 đến M8 là không phải do cùng một người ký ra. Không đủ cơ sở kết luận chữ ký đứng tên Vũ Thị Tường V trên các tài liệu mẫu so sánh ký hiệu từ M6 đến M10 là có phải do cùng một người ký ra hay không*”. Như vậy, UBND thị trấn L chứng thực chữ ký trong Hợp đồng ủy quyền ngày 27/7/2011 không đúng quy định tại Điều 17 Nghị định 9/2007/NĐ-CP ngày 18/5/2007 của Chính phủ.

[5] Theo quy định tại khoản 2 Điều 146 Nghị định số 181/2004/NĐ-CP ngày 29/10/2004 của Chính phủ hướng dẫn thi hành Luật Đất đai năm 2003 thì “*hợp đồng chuyển đổi, chuyển nhượng, ... của hộ gia đình phải được tất cả các thành viên có đủ năng lực hành vi dân sự trong hộ gia đình đó thống nhất và ký tên hoặc có văn bản ủy quyền theo quy định của pháp luật về dân sự*”; và khoản 2 Điều 109 Bộ luật Dân sự (BLDS) năm 2005 quy định: “*Việc định đoạt tài sản là tư liệu sản xuất, tài sản chung có giá trị lớn của hộ gia đình phải được các thành viên từ đủ mười lăm tuổi trở lên đồng ý; ...*”; Điều 216 BLDS năm 2005 quy định: “*(1) sở hữu chung theo phần là sở hữu chung mà trong đó phần quyền sở hữu của mỗi chủ sở hữu được xác định đối với tài sản chung; (2) mỗi chủ sở hữu chung theo phần có quyền, nghĩa vụ đối với tài sản thuộc sở hữu chung tương ứng với phần quyền sở hữu của mình, trừ trường hợp có thỏa thuận khác*”. Trường hợp này, do các thành viên trong hộ gia đình bà D không có thỏa thuận về quyền sử dụng đất và quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất nêu trên nên phần quyền sở hữu của mỗi người được xác định theo qui định của pháp luật.

[6] Theo quy định tại Điều 15 của Luật Hôn nhân và gia đình năm 1959 thì trước khi ông L2 chết, nhà đất trên thuộc sở hữu chung của ông L2 và bà D nên bà D được chia ½ giá trị tài sản chung. Sau khi ông L2 chết, rồi đến anh T1 chết, thì

bà D được hưởng $\frac{1}{4}$ giá trị di sản của ông L2. Như vậy, bà D được sở hữu $\frac{5}{8}$ giá trị diện tích đất 253,6m². Phần quyền sở hữu này, bà D đã chuyển nhượng cho vợ chồng ông H đúng quy định của pháp luật nên có hiệu lực. Còn phần quyền sở hữu của các anh K, anh T1, chị V (bằng $\frac{3}{8}$ giá trị diện tích đất 253,6m²) bị vô hiệu theo quy định tại Điều 135 Bộ luật Dân sự năm 2005.

[7] Tuy nhiên, do ông Trần Ngọc L, bà Trần Thị Xuân H1 mua nhà đất nêu trên từ ông H, bà M thuộc trường hợp người thứ ba ngay tình nên hợp đồng giữa hai bên được công nhận có hiệu lực. Ông L, bà H1 đã được cấp GCNQSD đất nên GCNQSD đất cấp cho ông H, bà M không còn hiệu lực nên không cần thiết phải hủy bỏ. Bà D với ông H, bà M chịu trách nhiệm đối với phần giá trị hợp đồng bị vô hiệu giữa hai bên. Số tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà D với ông H, bà M là 950.000.000 đồng, giá trị phần hợp đồng có hiệu lực: 950.000.000 đồng x $\frac{5}{8}$ = 593.750.000 đồng, giá trị phần hợp đồng bị vô hiệu: 950.000.000 đồng – 593.750.000 đồng = 356.250.000 đồng (i). Giá trị quyền sử dụng đất tại thời điểm xét xử sơ thẩm 3.813.600.000 đồng, phần giá trị hợp đồng bị vô hiệu: 3.813.600.000 đồng x $\frac{3}{8}$ = 1.430.100.000 đồng (ii); giá trị chênh lệch của phần hợp đồng bị vô hiệu: (ii) – (i) = 1.073.850.000 đồng (iii). Hai bên có lỗi tương đương nhau trong phần giao dịch bị vô hiệu nên ông H, bà M chỉ được bồi thường 50% phần giá trị chênh lệch: (iii) x 50% = 536.925.000 đồng (iv). Như vậy, ông H, bà M phải hoàn trả phần giá trị hợp đồng bị vô hiệu cho bà D (theo giá tại thời điểm xét xử sơ thẩm): 1.430.100.000 đồng; còn bà D phải hoàn trả cho ông H, bà M phần giá trị hợp đồng bị vô hiệu (theo giá chuyển nhượng ban đầu) là 356.250.000 đồng, và bồi thường thiệt hại cho ông H, bà M số tiền 536.925.000 đồng, cần trừ nghĩa vụ, ông H, bà M còn phải trả cho bà D: (ii) – [(i) + (iv)] = 536.925.000 đồng.

[8] Giá trị kỷ phần thừa kế anh K, anh T1 và chị V mỗi người được hưởng của ông L2: (ii) : 3 = 476.700.000 đồng, bà D được thừa kế kỷ phần của anh T1 và có nghĩa vụ thanh toán kỷ phần thừa kế cho anh K, chị V mỗi người 476.700.000 đồng.

[9] Tòa án cấp sơ thẩm buộc H, bà M trả cho anh K 635.433.000 đồng; buộc bà D trả cho chị V 635.433.000 đồng; kháng nghị của Viện kiểm sát đề nghị buộc H, bà M trả cho anh K 715.900.000 đồng; buộc bà D trả cho chị V 715.900.000 đồng, là không đúng với nhận định trên. Do đó, không chấp nhận kháng nghị của Viện kiểm sát, chấp nhận kháng cáo của Bị đơn.

[10] Ý kiến của đại diện Viện Công tố và Kiểm sát xét xử phúc thẩm tham gia phiên tòa đề nghị chấp nhận kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh là có cơ sở để chấp nhận một phần.

[11] Do sửa Bản án sơ thẩm về phần nghĩa vụ thanh toán nên phần án phí có giá ngạch được điều chỉnh lại.

[12] Các quyết định khác của Bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị đã có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

[13] Về án phí dân sự phúc thẩm: Kháng cáo của Bị đơn được chấp nhận một phần nên Bị đơn không phải chịu án phí phúc thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

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

Chấp nhận một phần kháng cáo của ông Trần Thiết H và bà Đào Thị M và một phần kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Phước (nay là Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai) tại Quyết định số 05/QĐ-VKS-DS ngày 19/02/2025. Sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 01/2025/DS-ST ngày 21-01-2025 của Tòa án nhân dân tỉnh Bình Phước (nay là Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai).

Áp dụng các điều 135, 137, 689, 697 của Bộ luật Dân sự năm 2005; điểm c tiểu mục 2.3 mục 2 Phần II Nghị quyết số 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao; các điều 26, 27 và 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về Án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn anh Vũ Ngọc K, chị Vũ Thị Tường V và người thừa kế quyền, nghĩa vụ tố tụng của anh Vũ Ngọc T1 là bà Nguyễn Thị D về việc tuyên bố vô hiệu một phần Hợp đồng chuyển nhượng QSD đất đề ngày 27/7/2011 giữa bà Nguyễn Thị D với ông Trần Thiết H, bà Đào Thị M. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn ông Trần Thiết H, bà Đào Thị M đối với nguyên đơn và người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của nguyên đơn anh Vũ Ngọc K, chị Vũ Thị Tường V và bà Nguyễn Thị D.

Buộc ông Trần Thiết H, bà Đào Thị M trả cho bà Nguyễn Thị D 536.925.000 (năm trăm ba mươi sáu triệu chín trăm hai mươi lăm ngàn) đồng.

Buộc bà Nguyễn Thị D trả cho anh Vũ Ngọc K, chị Vũ Thị Tường V mỗi người 476.700.000 (bốn trăm bảy mươi sáu triệu bảy trăm ngàn) đồng.

Kể từ ngày bên được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án, nếu bên phải thi hành án chậm thực hiện nghĩa vụ trả tiền thì phải chịu lãi đối với số tiền chậm trả theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015 tương ứng với thời gian chậm trả tại thời điểm thanh toán.

Về án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch: Ông Trần Thiết H, bà Đào Thị M phải chịu 25.477.000 đồng; bà Nguyễn Thị D phải chịu 40.602.000 đồng.

2. Án phí dân sự phúc thẩm: Ông Trần Thiết H và bà Đào Thị M không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Do đó, hoàn lại cho ông Trần Thiết H số tiền tạm ứng án phí kháng cáo đã nộp 300.000 đồng theo Biên lai thu số 0000096 và hoàn lại bà Đào Thị M số tiền tạm ứng án phí kháng cáo đã nộp 300.000 đồng theo Biên lai thu số 0000095 ngày 17/02/2025 của Cục Thi hành án dân sự tỉnh Bình Phước (nay là Thi hành án dân sự tỉnh Đ).

3. Các quyết định khác của Bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị đã có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

Trường hợp bản án được thi hành theo Điều 2 Luật Thi hành án dân sự, thì người được thi hành án và 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, 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.

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

Nơi nhận:

- Tòa án nhân dân tối cao;
- VCT&KSXXPT VKSNDTC tại Tp. HCM;
- TAND tỉnh Đồng Nai;
- VKSND tỉnh Đồng Nai;
- THADS tỉnh Đồng Nai;
- Các đương sự;
- Lưu VP, HSVA, TTCL.

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

Trần Ngọc Tuấn

CÁC THẨM PHÁN

THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

Lê Hoàng Tấn

Dương Anh Văn

Trần Ngọc Tuấn