

Bản án số: 267/2025/DS-PT
Ngày: 13- 8 -2025
V/v “Đòi tài sản”

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH VĨNH LONG**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Rên

Các Thẩm phán: Bà Lê Thị Thu Hương

Bà Đặng Thị Ánh Bình

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thùy Dương - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Vĩnh Long.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Vĩnh Long tham gia phiên tòa: Ông Nguyễn Khắc Phiên - Kiểm sát viên.

Ngày 13 tháng 8 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Vĩnh Long xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 191/2025/TLPT-DS ngày 16 tháng 6 năm 2025 về đòi tài sản.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 63/2025/DS-ST ngày 22 tháng 4 năm 2025 của Tòa án nhân dân huyện Mỏ Cày Nam (nay là Toà án nhân dân Khu vực 9 - Vĩnh Long) bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 7531/2025/QĐ-PT ngày 25 tháng 6 năm 2025, giữa các đương sự:

1- Nguyên đơn: Bà Nguyễn Thị Út L, sinh năm 1979;

Địa chỉ: Số A B, Phường F, Quận H, Thành phố Hồ Chí Minh.

Địa chỉ hiện nay: Số A B, phường B, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn: Bà Nguyễn Thị Kim N, sinh năm 1991 (có mặt).

Địa chỉ: Số A, ấp B, xã B, thành phố B, tỉnh Bến Tre.

Địa chỉ hiện nay: Khu phố B, phường B, tỉnh Vĩnh Long.

2- Bị đơn:

2.1/- Ông Hồ Văn H, sinh năm 1964;

2.2/- Bà Nguyễn Thị Y, sinh năm 1966;

2.3/- Chị Hồ Thị Thu H1, sinh năm 1994;

2.4/- Anh Hồ Hữu H2, sinh năm 1987 (vắng mặt).

Đều ở địa chỉ: ấp T, xã Đ, huyện M, tỉnh Bến Tre.

Địa chỉ hiện nay: ấp T, xã Đ, tỉnh Vĩnh Long.

Người đại diện theo ủy quyền của các bị đơn ông H, bà Y, bà H1: Ông Nguyễn Văn P, sinh năm 1976 (có mặt).

Địa chỉ: Khu phố E, thị trấn M, huyện M, tỉnh Bến Tre.

Địa chỉ hiện nay: ấp E, xã M, tỉnh Vĩnh Long.

3- Người kháng cáo: Bị đơn ông Hồ Văn H, bà Nguyễn Thị Y, anh Hồ Hữu H2 và chị Hồ Thị Thu H1 .

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo nội dung án sơ thẩm;

Theo đơn khởi kiện và trong quá trình tố tụng, nguyên đơn bà Nguyễn Thị Út L và người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày:

Vào ngày 28/11/2014 hộ gia đình ông Hồ Văn H có cầm cho bà Nguyễn Thị Út L thửa đất số 34, tờ bản đồ số 14, diện tích 823,6m² tọa lạc tại ấp T, xã Đ, huyện M, tỉnh Bến Tre với số tiền là 60.000.000 đồng. Việc ký giấy cầm đất có sự chứng kiến của bà Nguyễn Thị Á (là mẹ của bà L và bà Nguyễn Thị Y) và ông Nguyễn Văn R là trưởng ấp T, xã Đ. Đến năm 2015 thì gia đình của ông Hồ Văn H kêu bán rộng rãi thửa đất nêu trên (trên đất có căn nhà cấp 4, diện tích khoảng 90m²), lúc đó cũng có nhiều người đến hỏi mua. Thời điểm đó gia đình của ông H đang cầm cố đất cho bà L nên bà L có hỏi giá nhà, đất là bao nhiêu, nếu được thì bà mua. Ông H và bà Y nói giá 120.000.000 đồng nên ngày 22/5/2015 với sự chứng kiến của ông Nguyễn Văn R, bà L đưa thêm cho ông H và bà Y 60.000.000 đồng nhưng làm giấy biên nhận là 120.000.000 đồng gồm tiền mua đất và căn nhà trên đất. Ngày 11/01/2016 bà L và ông H đến Ủy ban nhân dân xã Đ để làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất thuộc thửa đất số 34, tờ bản đồ số 14, diện tích 823,6m². Ngày 11/4/2016 bà Nguyễn Thị Út L được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà và tài sản gắn liền với đất. Do sinh sống và làm việc tại Thành Phố Hồ Chí Minh không có thường xuyên ở trên đất nên khoảng tháng 6/2016, hộ gia đình của ông H tự ý dọn vào ở trong nhà và phần đất mà bà L đã nhận chuyển nhượng. Bà L đã nhiều lần yêu cầu gia đình ông H trả nhà, đất nhưng gia đình ông H không thực hiện.

Vì vậy, bà Nguyễn Thị Út L khởi kiện yêu cầu các bị đơn: ông Hồ Văn H, bà Nguyễn Thị Y, anh Hồ Hữu H2 và chị Hồ Thị Thu H1 di dời ra khỏi căn nhà thuộc thửa đất số 34, tờ bản đồ số 14, diện tích 823,6m² tọa lạc tại ấp T, xã Đ, huyện M, tỉnh Bến Tre, giao trả cho bà Nguyễn Thị Út L ngôi nhà, các công trình xây dựng trên đất và toàn bộ thửa đất nêu trên.

Trong giai đoạn chuẩn bị xét xử, tại biên bản lấy lời khai bị đơn ông Hồ Văn H, bà Nguyễn Thị Y, anh Hồ Hữu H2 và chị Hồ Thị Thu H1 và người đại diện theo ủy quyền của các bị đơn là ông Nguyễn Văn P trình bày:

Bị đơn không đồng ý theo yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị Út L. Lý do: Ông H, bà Y, anh H2 và chị H1 không có chuyển nhượng thửa đất số 34, tờ bản đồ số 14, diện tích 823,6m² cho bà Nguyễn Thị Út L mà chỉ có mượn của bà L số tiền 120.000.000 đồng. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông H và bà L thì bà Y, anh H2 và chị H1 không biết và cũng không ký bất kỳ giấy tờ gì. Thửa đất số 34, căn nhà và toàn bộ tài sản khác trên đất đều do gia đình ông H quản lý. Sau khoảng ba tháng từ khi mượn tiền, khi bà Y, anh H2 và chị H1 đi Thành phố Hồ Chí Minh làm việc thì bà L kêu ông H đến Ủy ban nhân dân xã Đ để ký tên làm hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, ông H nghĩ là ký giấy mượn tiền, không nghĩ ông ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Nay ông H, bà Y, anh H2 và chị H1 yêu cầu Tòa án giải quyết:

- Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CB 106249, sổ vào sổ cấp Giấy chứng nhận: CS03483 ngày 11/4/2016 và Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 11/01/2016 giữa ông Hồ Văn H với bà Nguyễn Thị Út L.

- Công nhận thửa đất số 34, tờ bản đồ số 14, diện tích 823,6m² tọa lạc tại ấp T, xã Đ, huyện M, tỉnh Bến Tre thuộc quyền sở hữu chung của ông Hồ Văn H, bà Nguyễn Thị Y, anh Hồ Hữu H2 và chị Hồ Thị Thu H1 để bị đơn lập thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định.

Ông H, bà Y đồng ý trả cho bà L số tiền đã mượn 120.000.000 đồng và yêu cầu Tòa án áp dụng thời hiệu đối với phần lãi suất phát sinh từ ngày 22/5/2015.

Các bị đơn không có yêu cầu phía bà L hoàn trả giá trị tài sản tăng thêm do có sửa chữa nhà.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số: 63/2025/DS-ST ngày 22 tháng 4 năm 2025 của Tòa án nhân dân huyện Mỏ Cày Nam (nay là Tòa án nhân dân Khu vực 9 - Vĩnh Long) đã tuyên xử:

Áp dụng các điều 500, 501, 502 và 503 và Điều 166 của Bộ luật dân sự; Điều 203 của Luật đất đai; căn cứ vào các điều 147, 157, 158, 160, 161, 162, 165, 166 và Điều 235 của Bộ luật tố tụng dân sự; các điều 24, 26 của Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14, ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về án phí, lệ phí Tòa án;

Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Nguyễn Thị Út L.

Cụ thể tuyên:

1. Buộc các bị đơn Hồ Văn H, Nguyễn Thị Y, Hồ Thị Thu H1 và Hồ Hữu H2 giao trả cho bà Nguyễn Thị Út L toàn bộ thửa đất số 34, tờ bản đồ số 14, diện tích 823,6m² và ngôi nhà cùng các công trình xây dựng trên đất, tọa lạc tại ấp T, xã Đ, huyện M, tỉnh Bến Tre.

Các bị đơn Hồ Văn H, Nguyễn Thị Y, Hồ Thị Thu H1 và Hồ Hữu H2 được quyền lưu cư 03 (ba) tháng, tính từ ngày Bản án có hiệu lực pháp luật.

2. Về án phí:

Ông Hồ Văn H, bà Nguyễn Thị Y, chị Hồ Thị Thu H1 và anh Hồ Hữu H2 mỗi người phải nộp án phí dân sự sơ thẩm đối với vụ án không có giá ngạch là 300.000 (ba trăm nghìn) đồng.

Hoàn trả cho bà Nguyễn Thị Út L 300.000 (ba trăm nghìn) đồng tạm ứng án phí theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí số: 0008117, ngày 12 tháng 12 năm 2019 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Mô Cày Nam.

3. Về chi phí tố tụng:

Hoàn trả cho bị đơn Hồ Văn H số tiền tạm ứng chi phí tố tụng còn lại là 6.628.000 (sáu triệu sáu trăm hai mươi tám nghìn) đồng.

Bản án còn tuyên về quyền kháng cáo, quyền và nghĩa vụ Thi hành án của đương sự.

Ngày 07/5/2025, các bị đơn ông Hồ Văn H, bà Nguyễn Thị Y, chị Hồ Thị Thu H1 và anh Hồ Hữu H2 nộp đơn kháng cáo toàn bộ Bản án dân sự sơ thẩm số: 63/2025/DS-ST ngày 22 tháng 4 năm 2025 của Tòa án nhân dân huyện Mô Cày Nam (nay là Tòa án nhân dân Khu vực 9-Vĩnh Long), yêu cầu cấp phúc thẩm sửa án sơ thẩm theo hướng bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, chấp nhận các yêu cầu của bị đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm: Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn xác định nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, không đồng ý với yêu cầu kháng cáo của các bị đơn. Đồng thời tại phiên tòa sơ thẩm người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày: Không có việc nguyên đơn cho ông vợ chồng ông H vay số tiền 120.000.000 đồng lập hợp đồng chuyển nhượng để che đậy hợp đồng vay. Việc nguyên đơn nhận chuyển nhượng nhà, đất từ bị đơn ông H hoàn toàn hợp pháp (ông H đại diện cho bà Y, chị H1, anh H2 ký chuyển nhượng); Tại thời điểm chuyển nhượng ông H được bà Y, chị H1, anh H2 thống nhất giao cho ông H đại diện toàn quyền quyết định việc chuyển nhượng nhà đất nói trên, nguyên đơn đã được Sở Tài nguyên và môi trường cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mà không có ai khiếu nại hay tranh chấp. Nguyên đơn đã giao đủ tiền nhà, đất và vào quản lý sử dụng đất từ thời điểm bị đơn cầm đất chuyển nhượng đất tháng 11/2014; Sau thời gian chuyển nhượng gia đình bị đơn có khó khăn về nơi ở mới xin ở nhờ vì vậy mà gia đình bị đơn mới làm cam kết trả nhà đất khi nguyên đơn yêu cầu; Ngoài ra, việc đã giao nhà đất chuyển nhượng còn thể hiện ở chính nội dung trình bày của ông H tại buổi hòa giải yêu cầu đòi nhà, đất của bà L ngày 14/8/2019 của chính quyền địa phương ấp T, xã Đ, chính bị đơn ông H nêu ý kiến đề nghị bà L hỗ trợ số tiền 50.000.000 đồng thì gia đình ông H mới trả nhà, đất và rời đi. Đến khi các bị đơn tự ý sửa chữa nhà, đốn cây trồng trên đất, bà L biết được và yêu cầu chính quyền địa phương xử lý, lập biên bản thì các bị đơn không hợp tác cho nên bị đơn cho rằng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất được ký kết giữa ông H và bà L là hợp đồng giả cách là không có cơ sở.

Người đại diện theo ủy quyền của các bị đơn xác định các bị đơn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo, trình bày các căn cứ yêu cầu Tòa xem xét chấp nhận kháng cáo của các bị đơn như: Bản án sơ thẩm vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng (Thẩm phán giải quyết vụ án tự ý giám định lại chữ ký của bà Y, tự ý cung cấp mẫu chữ ký so sánh trong khi đương sự không có yêu cầu hay đồng ý với mục đích cố tình làm lợi cho

nguyên đơn; Bị đơn có yêu cầu phản tố nhưng không được Tòa án cấp sơ thẩm ra thông báo nộp tạm ứng án phí, thực hiện thủ tục thụ lý yêu cầu phản tố của bị đơn là đã tước đi quyền lợi hợp pháp của bị đơn; Hội đồng xét xử đánh giá sai chứng cứ dẫn đến áp dụng pháp luật không đúng, bản chất của hợp đồng chuyển nhượng là vô hiệu nhằm che giấu hợp đồng vay tuy nhiên cấp sơ thẩm lại cho rằng việc chuyển nhượng nhà đất là hợp pháp và chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Ngoài ra hợp đồng chuyển nhượng còn vi phạm điều kiện chủ thể khi ký kết hợp đồng, đất chuyển nhượng là của hộ gia đình nhưng chỉ có cá nhân ông H tham gia ký kết, trên đất chuyển nhượng có 02 căn nhà nhưng hợp đồng chuyển nhượng không nói gì về việc chuyển nhượng nhà; Nhà ,đất tại thửa đất số 34, tờ bản đồ số 14 từ trước đến nay do nguyên đơn quản lý, sử dụng, việc bà L tự ý vào thu hoạch dừa, bơm cát chỉ là những hành động cố ý tạo ra chứng cứ làm căn cứ khởi kiện vụ án; bị đơn đã nộp tạm ứng chi phí tố tụng đầy đủ, đúng hạn nhưng Tòa sơ thẩm lại nhận định là bị đơn nộp tiền không đúng hạn

Đại diện Viện kiểm sát tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến:

Về tố tụng: Những người tiến hành tố tụng đã tuân theo đúng các quy định của pháp luật tố tụng, những người tham gia tố tụng đã thực hiện đúng các quyền và nghĩa vụ theo quy định của pháp luật tố tụng; Anh Hồ Hữu H2 kháng cáo, được Tòa án tổng đạt hợp lệ lần thứ 02 để tham gia phiên tòa phúc thẩm nhưng anh H2 vắng mặt không lý do, đề nghị Hội đồng xét xử đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với kháng cáo của anh Hồ Hữu H2.

Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 không chấp nhận kháng cáo của bị đơn ông Hồ Văn H, bà Nguyễn Thị Y, chị Hồ Thị Thu H1, giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số: 63/2025/DS-ST ngày 22 tháng 4 năm 2025 của Tòa án nhân dân huyện Mỏ Cày Nam (nay là Toà án nhân dân Khu vực 9-Vĩnh Long).

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, lời trình bày của các đương sự, căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, ý kiến đề nghị của Kiểm sát viên, xét kháng cáo của các bị đơn ông Hồ Văn H, bà Nguyễn Thị Y, chị Hồ Thị Thu H1 và anh Hồ Hữu H2; Hội đồng xét xử nhận định:

Về tố tụng:

[1] Anh Hồ Hữu H2 kháng cáo, được Tòa án tổng đạt hợp lệ lần thứ 02 để tham gia phiên tòa phúc thẩm nhưng anh H2 vắng mặt không lý do, căn cứ theo khoản 3 Điều 296, khoản 2 Điều 312 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 Tòa án đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với kháng cáo của anh Hồ Hữu H2.

[2] Người đại diện theo ủy quyền của các bị đơn (ông Hồ Văn H, bà Nguyễn Thị Y, chị Hồ Thị Thu H1) là ông Nguyễn Văn P có đơn xin hoãn phiên tòa chờ kết quả giải quyết đơn tố cáo của các bị đơn với lí do cho rằng: Các bị đơn có đơn tố cáo Thẩm phán cấp sơ thẩm xét xử vụ án vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng, đánh giá sai

chứng cứ dẫn đến áp dụng pháp luật không đúng, vi phạm đạo đức thẩm phán trong việc cố ý thu thập chứng cứ làm lợi cho nguyên đơn nhưng đến nay chưa được giải quyết, Hội đồng xét xử thấy rằng: Việc xem xét thủ tục tố tụng, áp dụng pháp luật, đánh giá chứng cứ trong quá trình giải quyết vụ án thuộc thẩm quyền và nằm trong phạm vi giải quyết của Hội đồng xét xử phúc thẩm, kết quả giải quyết tố cáo Thẩm phán vi phạm đạo đức thẩm phán không ảnh hưởng đến phán quyết của Hội đồng xét xử phúc thẩm, căn cứ khoản 1 Điều 233 Bộ luật Tố tụng dân sự 2015, Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu hoãn phiên Tòa của người đại diện theo ủy quyền của các bị đơn ông Hồ Văn H, bà Nguyễn Thị Y, chị Hồ Thị Thu H1.

[3] Căn cứ vào yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và nội dung tranh chấp cần phải giải quyết, Hội đồng xét xử xác định đây là vụ án dân sự, về việc: “Đòi tài sản” và thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân. Các bị đơn ông Hồ Văn H, bà Nguyễn Thị Y, chị Hồ Thị Thu H1 và anh Hồ Hữu H2 đều cư trú tại ấp T, xã Đ, huyện M; nhà và đất tranh chấp tọa lạc tại ấp T, xã Đ, huyện M nên căn cứ vào Điểm a Khoản 1 Điều 35 và các điểm a, c Khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự, vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Mỏ Cày Nam (nay là Tòa án nhân dân Khu vực 9-Vĩnh Long) theo trình tự sơ thẩm.

Về nội dung:

Nguyên đơn bà Nguyễn Thị Út L dựa vào các căn cứ: hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 11 tháng 01 năm 2016 giữa ông H và bà L đối với thửa đất số 34, tờ bản đồ số 14, diện tích 823,6m² tọa lạc tại ấp T, xã Đ, huyện M, tỉnh Bến Tre với giá chuyển nhượng 120.000.000 đồng; Biên bản giao nhận tiền chuyển nhượng 120.000.000 đồng; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp cho bà Nguyễn Thị Út L vào ngày 14 tháng 4 năm 2016 và việc trực tiếp quản lý sử dụng đất, tài sản trên đất từ thời điểm chuyển nhượng ngày 11/01/2016 đến tháng 6/2016 để yêu cầu ông Hồ Văn H, bà Nguyễn Thị Y, anh Hồ Hữu H2 và chị Hồ Thị Thu H1 di dời ra khỏi căn nhà thuộc phần đất thuộc thửa đất 34, tờ bản đồ số 14, diện tích 823,6m² tọa lạc tại ấp T, xã Đ, huyện M, tỉnh Bến Tre, giao trả cho bà Nguyễn Thị Út L ngôi nhà, các công trình xây dựng trên đất và toàn bộ thửa đất nêu trên. Xét các căn cứ cũng như yêu cầu của nguyên đơn thấy rằng:

[1] Hợp đồng chuyển nhượng đất nói trên được ông H thừa nhận có ký tên. Về hình thức của hợp đồng được công chứng, chứng thực tại cơ quan Nhà nước có thẩm quyền, khi giao kết hợp đồng cả hai đều là người có đủ năng lực hành vi dân sự. Về nội dung hợp đồng: bị đơn cho rằng các bên chỉ ký hợp đồng giả cách để đảm bảo khoản vay, tuy nhiên lời trình bày này của bị đơn không được bà L thừa nhận, bị đơn cũng không có chứng cứ gì để chứng minh.

[2] Biên bản họp gia đình ngày 24 tháng 12 năm 2015 được lập tại Ủy ban nhân dân xã Đ và được cấp có thẩm quyền ký chứng thực là Chủ tịch Ủy ban nhân dân xã Đ. Căn cứ vào định điểm c khoản 1 Điều 92 của Bộ luật Tố tụng dân sự đây là tình tiết, sự kiện không cần phải chứng minh “*Những tình tiết, sự kiện đã được ghi trong văn bản và được công chứng, chứng thực hợp pháp*“. Căn cứ trên cho thấy việc ông Hồ Văn H

thay mặt hộ gia đình ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà Nguyễn Thị Út L là hoàn toàn hợp pháp.

[3] Bị đơn cho rằng bà Y, anh H2 và chị H1 không có ký tên vào Biên bản họp gia đình ngày 24 tháng 12 năm 2015 về việc gia đình thống nhất để cho ông Hồ Văn H thay mặt toàn quyền chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa đất 34, tờ bản đồ số 14, diện tích 823,6m² tọa lạc tại ấp T, xã Đ, huyện M, tỉnh Bến Tre cho bà Nguyễn Thị Út L. Tuy nhiên qua 02 Kết luận giám định gồm Kết luận giám định của Phòng K Công an tỉnh B, Kết luận giám định của P1 tại Thành phố Hồ Chí Minh (Tại các Bút lục số: 257,258; 277,278) xác định được chị H1 có ký tên vào Biên bản họp gia đình ngày 24 tháng 12 năm 2015, trong khi bà Y, anh H2 và chị H1 có cùng quan điểm về vụ việc liên quan trong vụ kiện, ở cùng nhà nên không loại trừ khả năng họ biết và đồng ý để ông H thay mặt ký hợp đồng chuyển nhượng đất cho bà L. Mặt khác, sau thời điểm ký hợp đồng chuyển nhượng đất đến thời điểm nguyên đơn tranh chấp tất cả các bị đơn, kể cả bà Nguyễn Thị Y, chị Hồ Thị Thu H1 và anh Hồ Hữu H2 đều không có bất kỳ ý kiến phản đối hay khiếu nại gì.

Việc người đại diện theo ủy quyền của bị đơn cho rằng Thẩm phán tự ý quyết định giám định lại chữ ký của bà Y, tự quyết định chọn mẫu so sánh trong khi không có yêu cầu hay sự đồng ý nào của bà Y với mục đích làm lợi cho nguyên đơn là không chính xác. Bởi lẽ: Tại văn bản trình bày ý kiến đối với kết quả giám định lần đầu (Kết luận giám định số 366 của Phòng K Công an tỉnh B) tại bút lục số 259, người đại diện theo ủy quyền của bị đơn có yêu cầu trưng cầu giám định lại chữ ký của chị Hồ Thị Thu H1, bà Nguyễn Thị Y đối với mẫu A1, A2, A3 tại các mục 2.1 và 3.2 trong Kết luận số 366. Do đó, Tòa án sơ thẩm trưng cầu giám định lại chữ viết, chữ ký của bà Y tại mẫu A1 (Biên bản họp gia đình) là cần thiết, không vượt quá yêu cầu của đương sự và phù hợp với quy định tại Điều 102 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[4] Theo kết quả sao lục hồ sơ số: 1060/SL-VPĐKĐĐ, ngày 24/10/2019 của Văn phòng đăng ký đất đai thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cung cấp thì các bên đương sự có thực hiện việc đăng ký biến động đất đai, tài sản gắn liền với đất và lập Tờ khai lệ phí trước bạ nhà, đất nên có căn cứ xác định giao dịch giữa các bên đương sự là hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất (nhà).

[5] Theo xác nhận của bà Trần Thị T thì vào khoảng năm 2015 gia đình ông Hồ Văn H có kêu rộng rãi bán một miếng đất, có nhiều người đến coi mua và trả giá, cụ thể: ông Hai L1 trả 100.000.000 đồng, bà Út N1 trả 90.000.000 đồng, ông H3 trả 105.000.000 đồng, nhưng lúc đó bà Nguyễn Thị Út L mua với giá 120.000.000 đồng. Xác nhận trên phù hợp với lời trình bày của nguyên đơn và phù hợp với “Biên nhận” ngày 22 tháng 5 năm 2015 giữa vợ chồng ông H và bà L về việc thỏa thuận chuyển nhượng đất, ông H và bà Y đã nhận đủ số tiền mua đất là 120.000.000 với sự chứng kiến của ông Nguyễn Văn R (là trưởng ấp T, xã Đ). Mặt khác, bị đơn cho rằng nguyên đơn đứng tên trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng toàn bộ đất, nhà cửa, hoa lợi đều do gia đình ông H quản lý. Tuy nhiên, theo xác nhận của anh Huỳnh Văn T1 tại biên bản lấy lời khai ngày 09 tháng 12 năm 2020 thì: Vào khoảng năm 2019 bà L có

thuê anh T1 bơm cát cho bà L. Anh bơm cát phần đất mà bà L, ông H, bà Y, ông H2, bà H1 đang tranh chấp. Mẹ của bà L kêu ông bơm cái vũng, ông bơm được một ghe cát khoảng 3-4 ngày sau mới bơm tiếp 3 ghe nữa thì mẹ của bà L kêu ông ngưng. Khoảng 01 tháng sau thì bà L có trả cho ông 11.000.000 đồng. Theo đó là xác nhận của ông Trần Văn L2: hàng tháng ông có mua dừa của bà Nguyễn Thị Út L trên thửa đất số 34, tờ bản đồ số 14 tại ấp T, xã Đ, huyện M, tỉnh Bến Tre. Như vậy, lời trình bày của bị đơn cho rằng nguyên đơn không quản lý đất là không có căn cứ. Việc hai bên có giao dịch mua, bán nhà, đất là có thật. Bên mua đã trả đủ tiền và bên bán đã giao nhà, đất cho bên mua quản lý, sử dụng.

[6] Phía bị đơn cho rằng giữa vợ chồng ông H và bà L có thỏa thuận việc ông H mượn của bà L số tiền 120.000.000 đồng và bà L yêu cầu ông ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà L thửa đất số 34, tờ bản đồ số 14, diện tích 823,6m² tọa lạc tại ấp T, xã Đ, huyện M, tỉnh Bến Tre, khi nào trả đủ tiền thì bà L lập thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất lại cho ông H. Tuy nhiên, bà L không thừa nhận có giao dịch vay, mượn tiền với ông H; Ông H, bà Y cũng không cung cấp được tài liệu chứng cứ nào để chứng minh việc ông, bà có vay, mượn của bà L số tiền 120.000.000 đồng. Hơn nữa, tại Biên bản hoà giải ngày 14/8/2019 của chính quyền địa phương ấp T, xã Đ hoà giải yêu cầu đòi nhà, đất của bà Nguyễn Thị Út L, chính bị đơn Hồ Văn H nêu ý kiến đề nghị bà Nguyễn Thị Út L hỗ trợ số tiền 50.000.000 đồng thì gia đình ông H mới trả nhà, đất và rời đi. Đến khi các bị đơn tự ý sửa chữa nhà, đồn cây trồng trên đất, bà L biết được và yêu cầu chính quyền địa phương xử lý, lập biên bản thì các bị đơn không hợp tác, tình tiết này được ghi nhận tại Biên bản ngày 17 tháng 11 năm 2022. Từ đó cho thấy, việc bị đơn cho rằng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất được ký kết giữa ông H và bà L là hợp đồng giả cách là không có cơ sở.

[7] Theo kết quả về việc xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 17/9/2020 thì trên thửa đất số 34, tờ bản đồ số 14, diện tích 823,6m² tọa lạc tại ấp T, xã Đ, huyện M, tỉnh Bến Tre có: Một ngôi nhà chính: Móng, cột, dầm bê tông cốt thép, tường bao che, ngăn phòng, xây gạch dày 10cm, chưa quét vôi, không trần, nền xi măng, mái tôn xi măng; Một nhà phụ: Cột, trụ bê tông cốt thép, tường bao che dày 10cm, chưa quét vôi, không trần, mái tôn tráng kẽm, nền xi măng; Ba cống nước có đường kính 1,33m, cao 1,2m; Các cây trồng gồm: 18 cây dừa loại 1, 06 cây dừa mới trồng, 01 cây cóc, 01 cây xoài loại 1, 11 cây bưởi da xanh loại 1.

Theo kết quả xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 16/02/2023 thì phía các bị đơn có làm phát sinh thêm một số tài sản như sau: Phần mái che (bao gồm mái che sân, mái che nhà sau và mái che cống nước): trụ, cột bê tông cốt thép, nền xi măng, mái tole kẽm, tổng diện tích 60m²; Gạch Ceramic lát nền nhà chính và nhà sau, tổng diện tích 132,5m²; Gạch Ceramic ốp tường, tổng diện tích 58,5m²; Sáu cây dừa loại ba và 04 cây dừa loại một; Vôi quét tường. Tổng giá trị tài sản phát sinh theo kết quả định giá cùng ngày 16/02/2023 là 57.853.500 đồng.

Việc các bị đơn vào quản lý, sử dụng đất, tài sản trên thửa đất số 34, tờ bản đồ số 14, diện tích 823,6m² tọa lạc tại ấp T, xã Đ, huyện M, tỉnh Bến Tre cũng như làm

phát sinh thêm một số tài sản trên đất là không được sự đồng ý của nguyên đơn, mặt khác các bị đơn không có yêu cầu gì đối với phần giá trị tài sản tăng thêm nên Hội đồng xét xử không xem xét. Các bị đơn có quyền tranh chấp giải quyết bằng vụ kiện khác đối với phần tài sản tăng thêm trên thửa đất số 34, tờ bản đồ số 14, diện tích 823,6m² tọa lạc tại ấp T, xã Đ, huyện M, tỉnh Bến Tre khi có nhu cầu.

[8]. Về chi phí tố tụng:

Chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ, đo đạc, định giá tài sản và chi phí giám định trong vụ kiện là 8.372.000 đồng các bị đơn phải chịu và đã nộp xong nhưng quyết định án sơ thẩm không tuyên về nội dung này. Ngoài ra, đối với số tiền tạm ứng chi phí tố tụng còn thừa là 6.628.000 (sáu triệu sáu trăm hai mươi tám nghìn) đồng bị đơn Hồ Văn H được đơn vị nhận tạm ứng hoàn lại xong (sau khi xét xử sơ thẩm) nên Hội đồng xét xử có sự điều chỉnh vào nội dung quyết định án phúc thẩm về chi phí tố tụng.

Từ những nhận định trên, thấy rằng cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu đòi nhà, đất của nguyên đơn bà Nguyễn Thị Út L; Không chấp nhận các yêu cầu của bị đơn (Về việc: Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CB 106249, sổ vào sổ cấp Giấy chứng nhận: CS03483 ngày 11/4/2016 và Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 11/01/2016 giữa ông Hồ Văn H với bà Nguyễn Thị Út L; Công nhận thửa đất số 34, tờ bản đồ số 14, diện tích 823,6m² tọa lạc tại ấp T, xã Đ, huyện M, tỉnh Bến Tre thuộc quyền sở hữu chung của ông Hồ Văn H, bà Nguyễn Thị Y, anh Hồ Hữu H2 và chị Hồ Thị Thu H1 để bị đơn lập thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định; Ông H, bà Y đồng ý trả cho bà L số tiền đã mượn 120.000.000 đồng và yêu cầu Tòa án áp dụng thời hiệu đối với phần lãi suất phát sinh từ ngày 22/5/2015 như yêu cầu của các bị đơn ông Hồ Văn H, bà Nguyễn Thị Y, chị Hồ Thị Thu H1 và anh Hồ Hữu H2) là có căn cứ, phù hợp với quy định của pháp luật.

Kháng cáo của các bị đơn cũng như trình bày của người đại diện theo uỷ quyền của bị đơn là không có căn cứ nên không được chấp nhận, giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số: 63/2025/DS-ST ngày 22 tháng 4 năm 2025 của Tòa án nhân dân huyện Mỏ Cày Nam (nay là Tòa án nhân dân Khu vực 9 - Vĩnh Long).

[9] Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Vĩnh Long là phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận.

[10] Án phí phúc thẩm: Sung công quỹ nhà nước đối với tiền tạm ứng án phí phúc thẩm anh Hồ Hữu H2 đã nộp; Các bị đơn bị đơn ông Hồ Văn H, bà Nguyễn Thị Y và chị Hồ Thị Thu H1 có nghĩa vụ nộp án phí phúc thẩm theo Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ căn cứ theo khoản 3 Điều 296, khoản 2 Điều 312 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

Đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với kháng cáo của anh Hồ Hữu H2.

Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

Không nhận kháng cáo của bị đơn ông Hồ Văn H, bà Nguyễn Thị Y và chị Hồ Thị Thu H1.

Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số: 63/2025/DS-ST ngày 22 tháng 4 năm 2025 của Tòa án nhân dân huyện Mỏ Cày Nam (nay là Tòa án nhân dân Khu vực 9 - Vĩnh Long).

Áp dụng các Điều 500, 501, 502 và 503 và Điều 166 của Bộ luật Dân sự; Điều 203 của Luật Đất đai; căn cứ vào các Điều 147, 157, 158, 160, 161, 162, 165, 166 và Điều 235 của Bộ luật Tố tụng dân sự; các điều 24, 26 của Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14, ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về án phí, lệ phí Tòa án;

Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị Út L.

Cụ thể tuyên:

1. Buộc các bị đơn ông Hồ Văn H, bà Nguyễn Thị Y, chị Hồ Thị Thu H1 và anh Hồ Hữu H2 giao trả cho bà Nguyễn Thị Út L toàn bộ thửa đất số 34, tờ bản đồ số 14, diện tích 823,6m² và ngôi nhà cùng các công trình xây dựng trên đất, tọa lạc tại ấp T, xã Đ, huyện M, tỉnh Bến Tre.

Các bị đơn ông Hồ Văn H, bà Nguyễn Thị Y, chị Hồ Thị Thu H1 và anh Hồ Hữu H2 được quyền lưu cư 03 (ba) tháng, tính từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật.

Các bị đơn có quyền tranh chấp giải quyết bằng vụ kiện khác đối với phần tài sản tăng thêm trên thửa đất số 34, tờ bản đồ số 14, diện tích 823,6m² tọa lạc tại ấp T, xã Đ, huyện M, tỉnh Bến Tre khi có nhu cầu.

2. Về chi phí tố tụng:

Chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ, đo đạc, định giá tài sản và chi phí giám định trong vụ kiện là 8.372.000 (Tám triệu ba trăm bảy mươi hai nghìn) đồng các bị đơn phải chịu và đã nộp xong.

3. Về án phí:

3. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Ông Hồ Văn H, bà Nguyễn Thị Y, chị Hồ Thị Thu H1 và anh Hồ Hữu H2 mỗi người phải nộp án phí dân sự sơ thẩm đối với vụ án không có giá ngạch là 300.000 (ba trăm nghìn) đồng.

Hoàn trả cho bà Nguyễn Thị Út L 300.000 (ba trăm nghìn) đồng tạm ứng án phí theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0008117, ngày 12 tháng 12 năm 2019 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Mỏ Cày Nam (nay là Phòng thi hành án dân sự Khu vực 9-Vĩnh Long).

3.2 Về án phí dân sự phúc thẩm:

Sung công quỹ nhà nước số tiền tạm ứng án phí anh Hồ Hữu H2 đã nộp là 300.000 (Ba trăm nghìn đồng) theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số

0011756 ngày 07/5/2025 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Mỏ Cày Nam, tỉnh Bến Tre (nay là Phòng thi hành án dân sự Khu vực 9-Vĩnh Long).

Bị đơn ông Hồ Văn H, bà Nguyễn Thị Y, và chị Hồ Thị Thu H1 mỗi người có nghĩa vụ nộp số tiền án phí 300.000 (Ba trăm nghìn đồng). Số tiền án phí phải nộp ông Hồ Văn H, bà Nguyễn Thị Y, anh Hồ Hữu H2 và chị Hồ Thị Thu H1 được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án đã nộp theo các Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0011753, 0011754, 0011755 cùng ngày 07/5/2025 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Mỏ Cày Nam, tỉnh Bến Tre (nay là Phòng thi hành án dân sự Khu vực 9-Vĩnh Long).

Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7, 7a 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.

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

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Vĩnh Long;
- TAND Khu vực 9 - Vĩnh Long;
- Phòng THADS Khu vực 9 - Vĩnh Long;
- Phòng GD, KT, TT &THA TAND tỉnh;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ, văn phòng.

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

Nguyễn Thị Rễn

