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: 250/2025/DS-PT
Ngày: 10 - 9 - 2025
V/v "Tranh chấp quyền sử dụng đất, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng 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 Phan Văn Yên

Các Thẩm phán: Ông Hoàng Thanh Dũng

Ông Nguyễn Văn Minh

- Thư ký phiên tòa: Ông Lê Minh Anh – Thư ký 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 tại Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa: Ông Hà Văn Hiến – Kiểm sát viên.

Ngày 10 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 thụ lý số 496/2025/TLPT-DS ngày 16 tháng 4 năm 2025 về việc "*Tranh chấp quyền sử dụng đất, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất*".

Do bản án dân sự sơ thẩm số 15/2025/DS-ST ngày 10 tháng 01 năm 2025 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 840/2025/QĐXXPT-DS ngày 25 tháng 8 năm 2025, giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Ông Nguyễn Huỳnh Minh Q, sinh năm 1981, (vắng mặt).

Địa chỉ: D12/401/1 ấp D, xã Đ, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là D12/401/1 ấp D, xã H, TP .).

Người đại diện theo ủy quyền của ông Q: Bà Nguyễn Thị Á, sinh năm 1963, (có mặt).

Địa chỉ: Số B ấp B, xã Đ, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là Số B ấp B, xã H, TP .).

Bị đơn: Ông Hồ Văn L, sinh năm 1966, (có mặt).

Địa chỉ: C ấp I, xã Q, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là C6/8 ấp I, xã H, TP .).

Tạm trú: Ấp T, xã L, huyện C, tỉnh Long An (nay là Ấp T, xã P, Tỉnh Tây Ninh).

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Bà Nguyễn Thị Kim L1, sinh năm 1971, (có mặt).

2. Ông Hồ Văn L2, sinh năm 1991, (vắng mặt).

3. Ông Hồ Minh L3, sinh năm 1993, (vắng mặt).

4. Ông Hồ Minh L4, sinh năm 1994, (vắng mặt).

Cùng địa chỉ: tại ấp T, xã L, huyện C, tỉnh Long An (nay là Ấp T, xã P, Tỉnh Tây Ninh)

5. Bà Nguyễn Thị Á, sinh năm 1963, (có mặt).

Địa chỉ: số B, ấp B, xã Đ, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là Số B ấp B, xã H, TP .).

6. Ông Cấu Vũ P, sinh năm 1978, (có mặt).

7. Bà Hà Ngọc H1, sinh năm 1984, (có mặt).

8. Trẻ Cấu Bảo N, sinh ngày 21/2/2013, (vắng mặt).

9. Trẻ Cấu Bảo L5, sinh ngày 08/5/2014, (vắng mặt).

Cùng địa chỉ: C đường N, ấp C, xã Q, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh. (nay là C đường N, ấp C, xã H, TP .)

Người đại diện theo pháp luật của trẻ N và trẻ L5 là ông Cấu Vũ P năm 1978, (có mặt).

Người đại diện theo ủy quyền của bà Hà Ngọc H1: Ông Cấu Vũ P, sinh năm 1978, (có mặt).

10. Ông Trương Gia K, sinh năm 1976, (có mặt).

11. Ông Trường Gia D, sinh năm 1972, (vắng mặt).

12. Bà Nguyễn Thị K1, sinh năm 1975, (có mặt).

13. Ông Trương Vĩnh L6, sinh năm 1995, (vắng mặt).

14. Bà Nguyễn Thị Cẩm T, sinh năm 1997, (vắng mặt).

15. Bà Trương Mỹ N1, sinh năm 2001, (vắng mặt).

16. Trẻ Trương Tâm N2, sinh ngày 21/10/2015, (vắng mặt).

Người đại diện theo pháp luật của trẻ Như: Ông Trương Vĩnh L6 và bà Nguyễn Thị Cẩm T, (vắng mặt).

Người đại diện theo ủy quyền của ông K1, ông L6, bà T, bà N1, trẻ T1 Như: Bà Nguyễn Thị K1, sinh năm 1975, (vắng mặt).

Địa chỉ: số D L, phường A, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là số D L, phường M, TP .).

17. Ông Trương Gia D1, sinh năm 1972, (vắng mặt).

Địa chỉ: C đường N, ấp C, xã Q, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là C6/8 ấp I, xã H, TP .).

18. Bà Lê Thị X, sinh năm 1963, (xin vắng mặt).

Địa chỉ: số A V, phường G, Quận F, Thành phố Hồ Chí Minh (số A V, phường B, TP .).

19. Ủy ban nhân dân huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh. (người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng là Chủ tịch Ủy ban nhân dân xã H, Thành phố Hồ Chí Minh), (vắng mặt).

Địa chỉ: số C đường T, thị trấn T, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là số 349 đường T, xã T, TP .).

20. Bà Mai Thị Cẩm V, sinh năm 1981, (có mặt).

Địa chỉ: D ấp D, xã Đ, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là D14/401/1 ấp D, xã H, TP .).

Người đại diện theo ủy quyền của bà V: Bà Nguyễn Thị Á, sinh năm 1963, (có mặt).

Địa chỉ: số nhà B ấp B, xã Đ, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh (số nhà B ấp B, xã H, TP .).

Người kháng cáo: Bị đơn - ông Hồ Văn L và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan - bà Trần Thị Kim L7.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo án sơ thẩm và các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ thì vụ án có nội dung như sau:

Vào ngày 20/6/1999 bà Nguyễn Thị Á có nhận chuyển nhượng của ông Hồ Văn L và bà Trần Thị Kim L7 diện tích đất 1.260m² thuộc thửa 90, tờ bản đồ số 06, tại xã Q, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh do ông Hồ Văn L đứng tên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất với giá 25 chỉ 02 phân vàng 9999. Bà Á đã giao đủ vàng cho ông L, bà L7. Ông L, bà L7 có cắm cọc ranh giao đất cho bà Á sử dụng nhưng các bên không tiến hành đo đạc thực tế đất mà chỉ trích lục bản đồ thửa đất tại xã. Ông Nguyễn Huỳnh Minh Q là con rể của bà Á được bà Á nhờ đứng tên giùm nên khi lập Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 20/6/1999 thì ông L, bà L7 ký tên bên chuyển nhượng còn ông Q ký tên bên nhận chuyển nhượng. Việc giao nhận vàng các bên có lập giấy nhận tiền vào ngày 20/6/1999 và ngày 01/5/2000 ông L, bà L7 có ký tên đã nhận đủ số tiền còn lại. Năm 2003, ông Q tiến hành làm thủ tục đứng tên quyền sử dụng đất diện tích 1.260m² thuộc thửa 90, tờ bản đồ số 06, tại xã Q, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh mà bà Á đã mua của ông L, bà L7 và ông Q đã được Ủy ban nhân dân huyện B cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 01388 QSDĐ vào ngày 11/3/2003.

Năm 2012, do hoàn cảnh khó khăn, nên ông L và bà L7 có xin bà Á cho mượn lại phần đất này để can canh tác và bả Á đã đồng ý. Năm 2014 bà Á lấy lại đất đồng thời tiến hành đo đạc lại thì phát hiện diện tích đất bị thiếu, cột mốc ranh bị xê dịch.

Nay ông Q (có bà Á đại diện) yêu cầu ông Hồ Văn L trả lại phần diện tích 320m² thuộc thửa 90, tờ bản đồ số 06, tại xã Q, huyện B cho ông Q.

Đối với yêu cầu độc lập của bà X, ông P, bà K1 thì ông Nguyễn Huỳnh Minh Q đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

** Bị đơn ông Hồ Văn L có đơn phản tố trình bày:*

Vào ngày 20/6/1999, ông và vợ là bà Trần Thị Kim L7 có bán cho bà Nguyễn Thị Á một phần đất nông nghiệp với diện tích 1.260m² đất thuộc thửa 90, tờ bản đồ số 06, tại xã Q, huyện B như lời trình bày của ông Nguyễn Huỳnh Minh Q. Tuy nhiên, phần đất này được Ủy ban nhân dân huyện B cấp cho hộ ông Hồ Văn L theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số T 815325, số vào số 40 QSDĐ/Q1 ngày 24/10/2001. Vào thời điểm cấp giấy chứng nhận, hộ gia đình ông L có 05 nhân khẩu là vợ chồng ông L, bà L7 và 03 người con là Hồ Văn L2, Hồ Minh L3, Hồ Minh L4. Do đó, phần đất nông nghiệp có diện tích 1.260m² thuộc thửa 90, tờ bản đồ số 06 tại xã Q, huyện B là tài sản chung của hộ gia đình ông L chứ không phải của riêng ông L, bà L7. Việc mua bán của ông L, bà L7 đối với phần diện tích đất trên là trái quy định của pháp luật. Ngoài ra, hợp đồng này được viết tay, không có công chứng, chứng thực. Vì vậy, ông L đề nghị Tòa án tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Hồ Văn L, bà Trần Thị Kim L7 với bà Nguyễn Thị Á là vô hiệu và yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 01388 QSDĐ do Ủy ban nhân dân huyện B cấp ngày 11/3/2003 cho ông Nguyễn Huỳnh Minh Q. Hủy giấy nhận tiền ngày 20/6/1999 được xác lập giữa vợ chồng ông Hồ Văn L, Trần Thị Kim L7 với bà Nguyễn Thị Á. Ông Hồ Văn L đồng ý trả lại cho bà Á số tiền bán đất là 25 chỉ 02 phân vàng 9999.

Ông L bán đất cho bà Á bằng giấy tay chứ không bán cho ông Q. Thực tế diện tích chuyển nhượng từ ngày xưa đã là như vậy, không biết lý do vì sao ông Q lại nói là ông L lấn đất.

Đối với yêu cầu độc lập của bà X, ông P, bà K1 thì gia đình ông L xác nhận có việc mua bán này, đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

** Người đại diện hợp pháp của bà Trần Thị Kim L7, ông Hồ Văn L2, ông Hồ Minh L3, ông Hồ Minh L4, ông Hồ Vương Khánh T2 trình bày:*

Bà L7 là vợ ông L, các ông L2, L3, L4 là con của ông L, bà L7, hiện đang cùng cư trú với ông L và có ý kiến thống nhất với ông L.

** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Á trình bày:* Bà Á thống nhất với ý kiến trình bày của ông Nguyễn Huỳnh Minh Q. Đề nghị Tòa án xem xét yêu cầu của ông Q.

** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Mai Thị Cẩm V trình bày:*

Bà Cẩm V là vợ của ông Q, bà V thống nhất lời trình bày và yêu cầu khởi kiện của ông Q, bà V đồng ý các nội dung biên bản hòa giải, công khai chứng cứ. Nay bà V đã ủy quyền cho bà Nguyễn Thị Á là mẹ ruột của bà tham gia tố tụng giải quyết vụ án.

** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Lê Thị X có đơn yêu cầu độc lập ngày 05/01/2022 trình bày:* Ngày 04/02/2018, bà X có nhận chuyển nhượng của ông Hồ Văn L thửa đất số 50, tờ bản đồ số 6, diện tích 123,2m² tại xã Q, huyện B theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BN191487, số vào số cấp GCN

CH01282 do Ủy ban nhân dân huyện B cấp ngày 04/5/2013. Hợp đồng mua bằng giấy tay với giá 330.000.000 đồng, bà X đã giao cho ông L, bà L7 300.000.000 đồng, còn lại 30.000.000 đồng thì ông L, bà L7 hứa lo làm giấy chứng nhận cho bà X thì bà X sẽ trả hết. Bà X yêu cầu Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng giữa bà và ông L, trường hợp phần diện tích đất trên thuộc quyền sử dụng của ông Q và không được phép chuyển nhượng, thì bà đề nghị ông Hồ Văn L phải bồi thường cho bà số tiền là 1.108.000.000 đồng.

Đối với yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Huỳnh Minh Q và yêu cầu phản tố của ông Hồ Văn L, bà X đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị K1 với tư cách cá nhân có đơn yêu cầu độc lập ngày 05/01/2022 và với tư cách đại diện cho ông Trương Gia K, ông Trương Vĩnh L6, bà Trương Thị Cẩm T3, bà Trương Mỹ N1 trình bày:*

Ngày 23/7/2017, bà K có nhận chuyển nhượng của ông Hồ Văn L thửa đất số 1018, tờ bản đồ số 12, diện tích 60m² tại xã Q, huyện B theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BN191487, số vào sổ cấp GCN CH01282 do Ủy ban nhân dân huyện B cấp ngày 04/5/2013. Hợp đồng mua bằng giấy tay với giá 150.000.000 đồng, bà K đã trả 140.000.000 đồng, ông Trương Gia K cũng ký hợp đồng nhưng bà K xác định là hai vợ chồng bà chỉ mua 60m² đất. Sau khi nhận chuyển nhượng, bà K đã xây căn nhà cấp 4 và hiện gia đình bà đang cư trú tại căn nhà này. Bà K yêu cầu Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng giữa bà và ông L, trường hợp phần diện tích đất trên thuộc quyền sử dụng của ông Q và không được phép chuyển nhượng, thì bà K đề nghị ông Hồ Văn L phải bồi thường cho bà số tiền là 650.000.000 đồng.

Đối với yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Huỳnh Minh Q và yêu cầu phản tố của ông Hồ Văn L, bà K đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Cẩu Vũ P1 với tư cách cá nhân có yêu cầu độc lập ngày 05/01/2022 và tư cách đại diện cho bà Hà Ngọc H1, trẻ Cẩu Bảo N, trẻ Cẩu Bảo L5 trình bày:*

Ngày 17/5/2014, ông P1 có nhận chuyển nhượng của ông Hồ Văn L thửa đất số 1018, tờ bản đồ số 12, diện tích 75m² tại xã Q, huyện B theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BN191487, số vào sổ cấp GCN CH01282 do Ủy ban nhân dân huyện B cấp ngày 04/5/2013. Hợp đồng mua bằng giấy tay với giá 62.000.000 đồng, ông P1 đã trả một lần toàn bộ số tiền. Thực tế, ông P1 đã xây căn nhà cấp 4 trên đất từ năm 2014 và hiện gia đình ông đang cư trú tại căn nhà này. Ông P1 yêu cầu Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng giữa ông và ông L, trường hợp phần diện tích đất trên thuộc quyền sử dụng của ông Q và không được phép chuyển nhượng, thì ông P1 đề nghị ông Hồ Văn L phải bồi thường cho ông số tiền là 955.000.000 đồng.

Đối với yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Huỳnh Minh Q và yêu cầu phản tố của ông Hồ Văn L, ông P1 đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

** Người đại diện theo ủy quyền của Ủy ban nhân dân huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh là bà Trần Thúy T4 trình bày tại bản tự khai ngày 15/7/2024 như sau:*

Hồ sơ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ cấp giấy số W 532589 do Ủy ban nhân dân huyện B cấp ngày 11 tháng 3 năm 2003 cho ông Nguyễn Huỳnh Minh Q, gồm thửa đất số 571, 90, tờ bản đồ số 6 (tài liệu 02/CT-UB), bộ địa chính xã Q, huyện B, có tổng diện tích 3.111,0m², mục đích sử dụng: đất trồng lúa, được lưu trữ tại chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện B theo số sao lục: 010564 ngày 16/4/2018, gồm có:

1/ Phần đất thuộc thửa 90, tờ bản đồ số 6 (tài liệu 02/CT-UB), xã Q, huyện B:

Hộ ông Hồ Văn L được Ủy ban nhân dân huyện B cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 40/QSDĐ ngày 24 tháng 10 năm 2001, gồm các thửa đất số 50, 90 tờ 06 (tài liệu 02/CT-UB), xã Q, huyện B.

Đến ngày 09 tháng 01 năm 2003, ông Hồ Văn L đại diện hộ gia đình (bà Trần Thị Kim L7 có văn bản ủy quyền và đã được Ủy ban nhân dân xã Q xác nhận) chuyển nhượng phần đất thuộc thửa 90, tờ bản đồ số 06 (un Liệu 02/CT-UB), xã Q, diện tích 1.260,0m² cho ông Nguyễn Huỳnh Minh Q, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã được Ủy ban nhân dân xã Q xác nhận ngày 27 tháng 01 năm 2003, đã được Ủy ban nhân dân huyện B phê duyệt ngày 11 tháng 3 năm 2003.

Trích lục bản đồ thửa đất số 90, tờ bản đồ số 06 (tài liệu 02/CT-UB) do Ủy ban nhân dân xã Q cấp ngày 27 tháng 01 năm 2003.

Tờ cam kết của ông Nguyễn Huỳnh Minh Q về nghĩa vụ của người sử dụng đất, được Ủy ban nhân dân xã Q xác nhận ngày 27 tháng 01 năm 2003.

Hồ sơ đã thực hiện nghĩa vụ tài chính khi chuyển quyền sử dụng đất (Tờ khai nộp thuế chuyển quyền sử dụng đất; Tờ khai lệ phí trước bạ, Biên lai thu lệ phí trước bạ và thu thuế chuyển quyền sử dụng đất) và Công văn số 1493-CCT/BC ngày 25 tháng 3 năm 2003 của Chi cục thuế huyện B.

2/ Phần đất thuộc thửa 571, tờ bản đồ số 06 (tài liệu 02/CT-UB), xã Q, huyện B:

Hộ ông Trần Văn H2 được được Ủy ban nhân dân huyện B cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 527/QSDĐ ngày 08 tháng 02 năm 2001, gồm thửa đất số 571, tờ 06 (tài liệu 02/CT-UB), xã Q, huyện B.

Đến ngày 09 tháng 01 năm 2003, ông Hồ Văn L đại diện hộ gia đình chuyển nhượng phần đất thuộc thửa 571, tờ bản đồ số 06 (tài liệu 02/CT-UB), xã Q, diện tích 1.851,0m² cho ông Nguyễn Huỳnh Minh Q, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã được Ủy ban nhân dân xã Q xác nhận ngày 27 tháng 01 năm 2003, đã được Ủy ban nhân dân huyện B phê duyệt ngày 11 tháng 3 năm 2003.

Ông Hồ Văn L đã được các ông/bà Trần Văn G, Trần Văn Q1, Trần Bội C, Huỳnh Thị K2 ủy quyền và đã được Ủy ban nhân dân xã Q xác nhận trên Giấy ủy quyền.

Trích lục bản đồ thửa đất số 571, tờ bản đồ số 6, tài liệu 02/CT-UB do Ủy ban nhân dân xã Q cấp ngày 27 tháng 01 năm 2003.

Tờ cam kết của ông Nguyễn Huỳnh Minh Q về nghĩa vụ của người sử dụng đất, được Ủy ban nhân dân xã Q xác nhận ngày 27 tháng 01 năm 2003.

Hồ sơ đã thực hiện nghĩa vụ tài chính khi chuyển quyền sử dụng đất; Biên lai thu lệ phí trước bạ và thu thuế chuyển quyền sử dụng đất và Công văn số 1484-CCT/BC ngày 25 tháng 3 năm 2003 của Chi cục thuế huyện B.

Căn cứ khoản 1, khoản 2 Điều 8 và Điều 9 Nghị định số 17/1999/NĐ-CP ngày 29 tháng 3 năm 1999 của Chính phủ về thủ tục chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, thừa kế quyền sử dụng đất và thế chấp, góp vốn bằng giá trị quyền sử dụng đất.

Căn cứ các quy định nêu trên, việc Ủy ban nhân dân huyện B cáp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số W 532589 ngày 11 tháng 3 năm 2003 cho ông Nguyễn Huỳnh Minh Q là đúng trình tự, thủ tục quy định.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 1744/2022/DSST ngày 27/9/2022 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh đã tuyên xử:

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Huỳnh Minh Q.

2. Không chấp nhận yêu cầu phản tổ của bị đơn ông Hồ Văn L yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Hồ Văn L và bà Trần Thị Kim L7 với ông Nguyễn Huỳnh Minh Q và hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất 01388QSDĐ do Ủy ban nhân dân huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 11/3/2003 cho ông Nguyễn Huỳnh Minh Q.

3. Chấp nhận một phần yêu cầu của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Lê Thị X, bà Nguyễn Thị K1, ông Cầu Vũ P1.

4. Buộc ông Hồ Văn L, bà Trần Thị Kim L7, bà Lê Thị X, bà Nguyễn Thị K1, ông Cấu Vũ P và những người đang cư trú trên thửa đất số 90, tờ bản đồ số 6, xã Q, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh di dời giao trả toàn bộ phần diện tích 314,2m² có tọa độ 1 (X:1176204.26, Y:596621.45); 2 (X:1176204.24, Y:596599.74); 3 (X:1176222.49, Y:596596.70); 4 (X:117221.94, Y:596597.28); 6 (X:1176217.22, Y:596592.72); 10 (X:1176196.30, Y:596614.37) đang sử dụng trái phép cho ông Nguyễn Huỳnh Mình Q2 theo Bản đồ hiện trạng vị trí do Công ty TNHH Đ, địa ốc, xây dựng Dịch vụ nhà đất K3 lập ngày 09/9/2020 đã được kiểm tra nội nghiệp ngày 11/9/2020.

5. Tuyên bố những hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất bằng giấy tay giữa ông Hồ Văn L và bà Trần Thị Kim L7 với bà Lê Thị X ngày 04/02/2018, với bà Nguyễn Thị K1 ngày 23/7/2017, với ông C1 Vũ Phụng ngày 17/5/2014 vô hiệu.

5.1. Buộc ông Hồ Văn L và bà Trần Thị Kim L7 có nghĩa vụ trả lại cho bà Lê Thị X số tiền 309.336.800 đồng.

5.2. Buộc ông Hồ Văn L và bà Trần Thị Kim L7 có nghĩa vụ trả lại cho bà Nguyễn Thị K1 số tiền 172.535.000 đồng.

5.3. Buộc ông Hồ Văn L và bà Trần Thị Kim L7 có nghĩa vụ trả lại cho ông C1 Vũ Phụng số tiền 240.850.000 đồng.

5.4. Trường hợp ông Hồ Văn L và bà Trần Thị Kim L7 chậm thực hiện nghĩa vụ giao tiền, thì ông L và bà L7 phải trả lãi đối với số tiền chậm trá tương ứng với thời gian chậm trà. Lãi suất phát sinh do chậm trả tiền được xác định theo thỏa thuận của các bên nhưng không được vượt quá mức lãi suất được quy định tại khoản 1 Điều 468 của Bộ luật dân sự là 20%/năm trên số tiền phải hoàn trả, nếu không có thỏa thuận thì thực hiện theo quy định tại khoản 2 điều 468 của Bộ luật dân là 10%/năm.

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

Ngày 11 tháng 10 năm 2022 Viện Trưởng Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh có quyết định kháng nghị số 5067/QĐ-VKS-DS. Đề nghị hủy bản án sơ thẩm số 1744/2022/DSST ngày 27/9/2022 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh. Giao hồ sơ về cho Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh giải quyết lại theo thủ tục sơ thẩm.

Tại bản án dân sự phúc thẩm số 553/2023/DSPT ngày 16/8/2023 của Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh đã tuyên xử:

Chấp nhận một phần kháng cáo của ông Hồ Văn L và người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan bà Trần Thị Kim L7; Chấp nhận kháng nghị của Viện Trưởng Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh. Hủy bản án sơ thẩm số 1744/2022/DSST ngày 27/9/2022 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh. và chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh giải quyết lại theo thủ tục sơ thẩm theo đúng quy định của pháp luật.

Ngoài ra, bản án phúc thẩm còn tuyên giải quyết đối với phần án phí.

Sau khi thụ lý lại vụ án, Tòa án đã tiến hành xác minh, thu thập tài liệu chứng cứ tại Ủy ban nhân dân huyện B, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện B, tiến hành cho giám định chữ ký, chữ viết của ông Hồ Văn L, Trần Thị Kim L7 trên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, làm việc với các dương sự về thẩm định lại giá trị tài sản tranh chấp, nhưng các đương sự không yêu cầu thẩm định giá lại, thống nhất với giả đã thẩm định năm 2022 của Công ty T5.

***** *Tại phiên tòa sơ thẩm:*

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và bổ sung một phần yêu cầu khởi kiện như sau:

Đối với yêu cầu giữ nguyên:

- Đề nghị Tòa án chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc: Buộc bị dơn ông Hồ Văn L, bà Trần Thị Kim L7 phải trả lại cho ông Q2 phần đất có diện tích 320m² theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 40 QSDĐ/Q1 ngày 24/10/2001 cập nhật sang tên ông Nguyễn Huỳnh Minh Q ngày 11/3/2003.

Đối với yêu cầu bổ sung một phần:

- Đề nghị Tòa án chấp nhận yêu cầu khởi kiện bổ sung của nguyên đơn về việc: Buộc những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đang chiếm dụng đất và đang ở trên đất gồm bà Lê Thị X, bà Nguyễn Thị K1, ông Cấu Vũ P1 phải trả lại cho ông Q phần đất có diện tích 320m² theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 40 QSDĐ/Q1 ngày 24/10/2001 cập nhật sang tên ông Nguyễn Huỳnh Minh Q ngày 11/3/2003.

Bị đơn ông Hồ Văn L vẫn giữ nguyên yêu cầu phản tố, đề nghị Tòa án tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Hồ Văn L, bà Trần Thị Kim L7 với bà Nguyễn Thị Á là vô hiệu và yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 01388 QSDĐ do Ủy ban nhân dân huyện B cấp ngày 11/3/2003 cho ông Nguyễn Huỳnh Minh Q, Hủy giấy nhận tiền ngày 20/6/1999 được xác lập giữa vợ chồng ông Hồ Văn L, Trân Thị Kim L8 với bà Nguyễn Thị Á. Ông Hồ Văn L đồng ý trả lại cho bà Á số tiền bán đất là 25 chỉ 02 phân vàng 9999.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan bà Lê Thị X có yêu cầu độc lập yêu cầu Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng giữa bà và ông L, trường hợp phần diện tích đất trên thuộc quyền sử dụng của ông Q và không được phép chuyển nhượng, thì bà đề nghị ông Hồ Văn L phải bồi thường cho bà số tiền là 1.108.000.000 đồng.

Tại bản tự khai ngày 04/6/2024, bà Lê Thị X yêu cầu Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng giữa ông và ông L, trường hợp phần diện tích đất trên thuộc quyền sử dụng của ông Q và không được phép chuyển nhượng, thì ông P1 đề nghị ông Hồ Văn L phải bồi thường cho ông theo giá trị hiện tại với số tiền là 800.000.000 đồng.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị K1 có yêu cầu độc lập yêu cầu Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng giữa bà và ông L, trường hợp phần diện tích đất trên thuộc quyền sử dụng của ông Q và không được phép chuyển nhượng, thì bà K1 đề nghị ông Hồ Văn L phải bồi thường cho bà số tiền là 650.000.000 đồng.

Tại bản tự khai ngày 04/6/2024, bà Nguyễn Thị K1 yêu cầu Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng giữa ông và ông L, trường hợp phần diện tích đất trên thuộc quyền sử dụng của ông Q và không được phép chuyển nhượng, thì ông P1 đề nghị ông Hồ Văn L phải bồi thường cho ông theo giá trị hiện tại với số tiền là 500.000.000 đồng.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông Cấu Vũ P có yêu cầu độc lập yêu cầu Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng giữa ông và ông L, trường hợp phần diện tích đất trên thuộc quyền sử dụng của ông Q và không được phép chuyển nhượng, thì ông P đề nghị ông Hồ Văn L phải bồi thường cho ông số tiền là 955.000.000 đồng.

Tại bản tự khai ngày 04/6/2024, ông Cấu Vũ P yêu cầu Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng giữa ông và ông L, trường hợp phần diện tích đất trên thuộc quyền sử dụng của ông Q và không được phép chuyển nhượng, thì ông P đề nghị ông Hồ Văn L phải bồi thường cho ông theo giá trị hiện tại với số tiền là 600.000.000 đồng.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 15/2025/DS-ST ngày 10 tháng 01 năm 2025 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh đã quyết định:

- Căn cứ khoản 2 Điều 26, khoản 4 Điều 34, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 39, Điều 266, Điều 271, Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

- Căn cứ Điều 123, Điều 166, Điều 353, Điều 407, Điều 408, Điều 502 Bộ luật dân sự năm 2015;

Căn cứ điểm a.1 tiểu mục 2.1, điểm b2 tiểu mục 2.3 mục 2 Nghị quyết 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao;

- Căn cứ Điều 2 Luật Người cao tuổi;

- Căn cứ Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội khóa 14 về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Huỳnh Minh Q.

Buộc ông Hồ Văn L, bà Trần Thị Kim L7, bà Nguyễn Thị K1, bà Lê Thị X, ông Cầu Vũ P2 và những người đang cư trú trên thửa đất số 90, bản đồ số 6, xã Q, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh phải tháo đỡ, di dời và trả lại phần đất có diện tích là 320m² theo Bản đồ hiện trạng vị trí do Công ty TNHH K3 lập ngày 09/9/2020 đã được kiểm tra nội nghiệp ngày 11/9/2020 cho ông Nguyễn Huỳnh Minh Q.

2. Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu phản tố của ông Hồ Văn L về việc:

2.1. Tuyên vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 20/6/1999 giữa ông Hồ Văn L, bà Trần Thị Kim L7 với bà Nguyễn Thị Á đối với thửa đất số 90, tờ bản đồ số 6, xã Q, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh.

2.2. Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 01388 QSDĐ (số vào sổ cấp Giấy chứng nhận W532589) có diện tích 1.260m² thuộc thửa đất số 90, tờ bản đồ số 6 do Ủy ban nhân dân huyện B cấp ngày 11/3/2003 cho ông Nguyễn Huỳnh Minh Q;

2.3. Hủy giấy nhận tiền ngày 20/6/1999 được xác lập giữa vợ chồng ông Hồ Văn L, bà Trần Thị Kim L7 với bà Nguyễn Thị Á.

3. Chấp nhận một phần yêu cầu độc lập của những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Lê Thị X, bà Nguyễn Thị K1 và ông Cấu Vũ P.

3.1. Tuyên vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất bằng giây tay ngày 04/02/2018 được ký giữa bà Lê Thị X với ông Hồ Văn L, bà Trần Thị Kim L7 đối với thửa đất số 50, tờ bản đồ số 6 tọa lạc tại xã Q, huyện B, 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 BN 191487, số vào sổ cấp GCN: CH 01282 do Ủy ban nhân dân huyện B cấp ngày 04/5/2013.

3.2. Tuyên vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất bằng giấy tay ngày 23/7/2017 được ký giữa bà Nguyễn Thị K1 với ông Hồ Văn L, bà Trần Thị Kim L7 đối với thửa đất số 1108, tờ bản đồ số 12 tọa lạc tại xã Q, huyện B, 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 BN 191487, số vào sổ cấp GCN: CH 01282 do Ủy ban nhân dân huyện B cấp ngày 04/5/2013.

3.3. Tuyên vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất bằng giấy tay ngày 18/4/2018 được ký giữa ông C1 Vũ Phụng với ông Hồ Văn L, bà Trần Thị Kim L7 đối với thửa đất số 1108, tờ bản đồ số 12 tọa lạc tại xã Q, huyện B, 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 BN 191487, số vào sổ cấp GCN: CH 01282 do Ủy ban nhân dân huyện B cấp ngày 04/5/2013.

3.4. Buộc ông Hồ Văn L và bà Trần Thị Kim L7 có nghĩa vụ trả lại cho bà Lê Thị X số tiền 309.336.800 đồng.

3.5. Buộc ông Hồ Văn L và bà Trần Thị Kim L7 có nghĩa vụ trả lại cho bà Nguyễn Thị K1 số tiền 172.535.000 đông.

3.6. Buộc ông Hồ Văn L và bà Trần Thị Kim L7 có nghĩa vụ trả lại cho ông C2 Vũ Phụng số tiền 240.850.000 đồng.

3.7. Kể từ ngày bà Lê Thị X, bà Nguyễn Thị K1, ông Cấu Vũ P có đơn yêu cầu thi hành án đối với khoản tiền mà bị đơn chưa thi hành xong, thì hàng tháng bị đơn còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án, theo mức lãi suất được quy định tại Khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015 tương ứng với thời gian chậm thi hành.

4. Không chấp nhận một phần yêu cầu độc lập của những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Lê Thị X, bà Nguyễn Thị K1 và ông Cầu Vũ P2 về việc:

4.1. Công nhận các hợp đồng mua bán đất bằng giấy tay giữa ông Hồ Văn L với bà Lê Thị X ngày 04/02/2018, giữa ông Hồ Văn L với bà Nguyễn Thị K1 ngày 23/7/2017, giữa ông Hồ Văn L với ông C1 Vũ Phụng ngày 17/5/2014.

4.2. Buộc ông Hồ Văn L và bà Trần Thị Kim L7 phải bồi thường cho bà Lê Thị X số tiền 800.000.000 đồng.

4.3. Buộc ông Hồ Văn L và bà Trần Thị Kim L7 phải bồi thường cho bà Nguyễn Thị K1 số tiền 500.000.000 đồng.

4.4. Buộc ông Hồ Văn L và bà Trần Thị Kim L7 phải bồi thường cho ông C1 Vũ Phụng số tiền 600.000.000 đồng.

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

Ngày 20/01/2025, bị đơn - ông Hồ Văn L và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan - bà Trần Thị Kim L7 có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm đề nghị sửa bản án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Kim L1 trình bày: Bà L1 bán đất cho nguyên đơn nhưng không có đo đạc gì, từ trước đến nay bà vẫn canh tác trên phần đất đó. Năm 2018 khi bán đất thì mới xảy ra sự kiện này, miếng đất bà L1 bán là cha bà cho thêm và phần bên ngoài thực tế là phần bà chưa bán. Đất chưa được cơ quan nhà nước cấp giấy, bà L9 cho rằng bà đã sống trên đất và đất do gia đình để lại nên bà bán. Đề nghị Hội đồng xét xử sửa bản án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Bị đơn ông Hồ Văn L trình bày: Thống nhất ý kiến bà L1, đề nghị sửa bản án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn, bà Nguyễn Thị Á trình bày: Không đồng ý với phần trình bày của bà L1 và ông L, đề nghị Hội đồng xét xử bác kháng cáo của bà L1 và ông L, giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm.

- Đại diện Viện Công tố và kiểm sát xét xử phúc thẩm tại Thành phố Hồ Chí Minh phát biểu ý kiến về việc tuân thủ pháp luật trong quá trình giải quyết vụ án ở giai đoạn phúc thẩm:

- Về tố tụng: Thẩm phán, Hội đồng xét xử thực hiện đúng quy định của Bộ luật Tố tụng Dân sự, đảm bảo cho các đương sự có các quyền và nghĩa vụ theo quy định; gửi các Quyết định, Thông báo cho Viện kiểm sát cùng cấp, đương sự đầy đủ, đúng thời hạn. Hội đồng xét xử đúng thành phần, phiên tòa diễn ra theo đúng trình tự và quy định của pháp luật.

- Về nội dung: Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án xét thấy bản án sơ thẩm xét xử là có căn cứ. Đề nghị không chấp nhận kháng cáo của bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 15/2025/DS-ST ngày 10/01/2025 về việc "Tranh chấp quyền sử dụng đất, hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất, hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất," của Tòa án nhân dân thành phố Hồ Chí Minh.

Căn cứ vào các chứng cứ và tài liệu đã được thẩm tra tại phiên tòa. Căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa trên cơ sở xem xét đầy đủ, tòa diện chứng cứ ý kiến của Viện kiểm sát, của nguyên đơn, bị đơn và người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

Về hình thức đơn kháng cáo của bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong hạn luật định nên chấp nhận xem xét giải quyết theo trình tự phúc thẩm.

Ngày 20/01/2025 bị đơn ông Hồ Văn L và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trần Thị Kim L7 kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm của Tòa án nhân dân thành phố Hồ Chí Minh.

[1] Về thẩm quyền xét xử: Căn cứ Điều 37, 38 Bộ luật tố tụng dân sự 2015 xác định đúng thẩm quyền.

[2] Về tư cách người tham gia tố tụng: Căn cứ Điều 68 Bộ luật tố tụng dân sự 2015 xác định đúng tư cách người tham gia tố tụng.

[3] Về quan hệ tranh chấp: cấp sơ thẩm xác định đúng quan hệ tranh chấp.

[4] Nội dung: phần đất tranh chấp có diện tích 320m^2 nằm trong diện tích 1.260m^2 thuộc thửa 90 tờ bản đồ số 06 (theo tài liệu 02/CT-UB). Ngày 24/10/2001 Ủy ban nhân dân huyện B cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (QSDĐ) số 40 QSDĐ/Q1 cho hộ ông Hồ Văn L gồm các thửa đất số 50, 90 tờ bản đồ số 06, tài liệu 02/CT-UB.

Ngày 09/01/2003, ông Hồ văn L đại diện hộ gia đình (bà Trần Kim L7 có văn bản ủy quyền và đã được UBND xã Q xác nhận) chuyển nhượng phần đất thuộc thửa 90 tờ bản đồ số 06, tài liệu 02/CT-UB xã Q, diện tích 1.260,0m^2 cho ông Nguyễn Huỳnh Minh Q theo hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ đã được UBND xã Q xác nhận ngày 27/01/2003 và được UBND huyện B phê duyệt ngày 11/3/2003. Hồ sơ đã thực hiện nghĩa vụ tài chính khi chuyển quyền sử dụng đất và công văn số 1493-CCT-BC ngày 25/3/2003 của Chi cục thuế huyện B. Như vậy, việc chuyển nhượng QSDĐ giữa hộ ông L với ông Nguyễn Huỳnh Minh Q đã hoàn thành và các bên đã giao nhận đất trên thực tế.

Năm 2012, do hoàn cảnh kinh tế khó khăn nên gia đình ông L có gặp bà Á (mẹ vợ ông Q) xin mượn lại phần đất thuộc thửa 90 để canh tác và được bà Á đồng ý. Năm 2014, bà Á yêu cầu gia đình ông L trả lại đất và tiến hành đo đạc thì phát hiện diện tích đất bị thiếu, cột mốc ranh bị xê dịch.

Theo biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 30/11/2021 thì hiện trạng trên đất có 02 căn nhà và 01 mảnh đất trống của các gia đình bà Lê Thị X, bà Nguyễn Thị K1 và ông Cấu Vũ P.

Căn cứ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất bằng giấy tay có kèm theo giấy chứng nhận bản phô tô giữa ông Hồ Văn L, bà Trần Thị Kim L7 với bà Nguyễn Thị K1 ngày 23/7/2017, với ông C1 Vũ Phụng ngày 17/5/2014 là giao dịch thửa đất 1018 (loại đất ở tại nông thôn) và với bà Lê Thị X ngày 04/02/2018 là giao dịch thửa đất số 50 (đất thổ vườn), các ông bà này không giao dịch thửa 90 (đất trồng cây lâu năm). Vì vậy việc ông L bà L7 khi giao đất cho bà K1, ông P, bà X lại giao phần đất thuộc thửa 90, tờ bản đồ số 06 là hoàn toàn không đúng với thực tế theo giấy mua bán được xác lập giữa các bên. Do đó, nguyên đơn yêu cầu phía bị đơn và những người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan đang ở trên đất phải hoàn trả cho nguyên đơn phần đất đã giao cho bà K1, ông P và bà X là có căn cứ nên được chấp nhận.

Xét yêu cầu phản tố của bị đơn ông Hồ Văn L:

1. Đối với yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ giữa ông Hồ Văn L, bà Trần Kim L7 với bà Nguyễn Thị Á (mẹ vợ ông Nguyễn Huỳnh Minh Q) thì thấy: Ông L cho rằng vợ chồng ông chưa từng ra chính quyền địa phương ký tên làm thủ tục chuyển nhượng phần đất đã bán cho bà Á theo giấy thỏa thuận. Tuy nhiên, thực tế thì hợp đồng chuyển nhượng đất ngày 20/6/1999 giữa ông L bà L7 chuyển nhượng cho bà Á đã được các bên thực hiện xong bên mua đã nhận đất và bên bán đã nhận đủ vàng và bà Á đã để cho con rể là ông Nguyễn Huỳnh Minh Q đứng tên quyền sử dụng và đã được cấp nhật trên giấy chứng nhận QSDĐ ngày 11/3/2003.

Ông L bà L7 không thừa nhận chữ ký trong giấy ủy quyền và hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ cùng ngày 09/01/2003, được UBND xã Q chứng thực ngày 27/01/2003 và Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ số 13/CN, lập ngày 09/01/2003. Tuy nhiên, căn cứ vào kết luận giám định ngày 15/10/2024 của Phân viện khoa học hình sự tại thành phố Hồ Chí Minh đã kết luận: ngày 20/6/1999 ông L bà L7 là người đã ký hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ tại thửa 90 cho bà Nguyễn Thị Á và việc chuyển nhượng đã hoàn thành. Do đó, không có căn cứ chấp nhận yêu cầu tuyên bố hợp đồng vô hiệu.

2. Đối với yêu cầu hủy giấy chứng nhận QSDĐ do Ủy ban nhân huyện B cập nhật sang tên cho ông Nguyễn Huỳnh Minh Q ngày 11/3/2003 thì thấy:

Ngày 09/01/2003, ông Hồ Văn L đại diện cho hộ gia đình (bà Trần Thị Kim L7) có văn bản ủy quyền và đã được UBND xã Q xác nhận chuyển nhượng phần đất thuộc thửa 90, tờ bản đồ số 06, diện tích 1.260m^2 cho ông Nguyễn Huỳnh Minh Q, hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ đã được UBND xã Q xác nhận ngày 27 tháng 01 năm 2003 và được UBND huyện B phê duyệt ngày 11/3/2003

Tờ cam kết của ông Nguyễn Huỳnh Minh Q về nghĩa vụ của người sử dụng đất, được UBND xã Q cấp ngày 27 tháng 01 năm 2003 và hồ sơ đã thực hiện nghĩa vụ tài chính khi chuyển quyền sử dụng đất. Như vậy việc ông Q đứng tên giấy chứng nhận QSDĐ là hợp pháp và theo đúng trình tự theo quy định của Luật đất đai. Do đó, không có căn cứ để hủy giấy chứng nhận QSDĐ mà ông Q đã đứng tên.

3. Đối với yêu cầu hủy giấy nhận tiền ngày 20/6/1999 được xác lập giữavợ chồng ông Hồ Văn L, Trần Thị Kim L7 với bà Nguyễn Thị Á. Ông Hồ Văn L đồng ý trả lại cho bà Á số tiền bán đất là 25 chỉ 02 phân vàng 9999. Đối với yêu cầu này, xét thấy: việc chuyển nhượng của các bên đã hoàn thành, mặc dù tại thời điểm chuyển nhượng chỉ thực hiện hợp đồng tay nhưng các bên đã giao đất và nhận đủ tiền và được Ủy ban nhân dân xã Q xác nhận được xem là hợp lệ theo quy định tại điểm a.1 tiểu mục 2.1 mục 2 Nghị quyết 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng thẩm phán Tòa án tối cao. Do đó, ông L yêu cầu hủy giấy nhận tiền ngày 20/6/1999 và ngày 01/5/2000 là không có căn cứ nên không được chấp nhận là đúng quy định pháp luật.

[5] Nhận định của Hội đồng xét xử: Xét thấy, cấp sơ thẩm đã xét xử phù hợp theo quy định của pháp luật và tại phiên tòa phúc thẩm bị đơn và người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan kháng cáo nhưng không đưa ra được những chứng cứ khác ngoài những chứng cứ đã thu thập ở cấp sơ thẩm nên không có căn cứ để chấp nhận đơn kháng cáo.

Tại phiên tòa phúc thẩm, vị đại diện Viện Công tố và kiểm sát xét xử phúc thẩm tại Thành phố Hồ Chí Minh đề nghị không chấp nhận đơn kháng cáo của bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, giữ nguyên bản án sơ thẩm là phù hợp với nhận định trên của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận.

[6] Án phí dân sự phúc thẩm: Do kháng cáo không được chấp nhận, bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan phải chịu 300.000 đồng tiền án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH

Áp dụng khoản 1 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội quy định về việc thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Không chấp nhận đơn kháng cáo của bị đơn ông Hồ Văn L.

Không chấp nhận đơn kháng cáo của người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan bà Trần Thị Kim L7.

1. Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 15/2025/DS-ST ngày 10/01/2025 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

2. Về án phí dân sự phúc thẩm: Buộc ông Hồ Văn L và bà Trần Thị Kim L7 mỗi người phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm, được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp theo các Biên lai tạm ứng án phí, lệ phía tòa án số 0069946 ngày 18/02/2025 và số 0069945 ngày 18/02/2025 của Cục Thi hành án dân sự Thành phố Hồ Chí Minh (nay là Thi hành án dân sự Thành phố H).

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

4. Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án (ngày 10 tháng 9 năm 2025).

Nơi nhận:
- Tòa án nhân dân tối cao (1);
- VCTVKSXXPT tại TP Hồ Chí Minh (1);
- TAND TP Hồ Chí Minh (1);
- VKSND TP Hồ Chí Minh (1);
- THADS TP Hồ Chí Minh (1);
- Đương sự (22);
- Lưu VP(6), HS(2). 35b.LMA.

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

(đã ký)

Phan Văn Yên