

**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: **1315/2025/DS - PT**

Ngày: 25-9-2025

V/v “Tranh chấp hợp đồng chuyển
nhượng quyền sử dụng 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 Doãn Thị Kim Thúy.

Các Thẩm phán:

Bà Nguyễn Thị Thoa.

Bà Nguyễn Thị Tuyết Minh.

- Thư ký phiên tòa: Bà Đào Thị Lành, Thư ký Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa: Ông Bạch Ngọc Hiếu - Kiểm sát viên.

Vào ngày 22 và 25 tháng 9 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 438/2025/TLPT-DS ngày 22 tháng 4 năm 2025 về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 51/2025/DS-ST ngày 19 tháng 02 năm 2025 của Tòa án nhân dân BT - Thành phố Hồ Chí Minh (trước đây là Tòa án nhân dân quận BT) bị kháng cáo, kháng nghị.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 5311/2025/QĐ-PT ngày 27 tháng 8 năm 2025 và Quyết định hoãn phiên tòa số: 16977/2025/QĐ-PT ngày 16 tháng 9 năm 2025 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh, giữa:

Nguyên đơn: Bà Lư LP, sinh năm 1972; Địa chỉ thường trú: 12-14-16 Đường BS, KDC BP, phường BP, Thành phố Hồ Chí Minh; Địa chỉ cư trú: số 867 HG, phường BP, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Ông Nguyễn MH, sinh năm 1969; Địa chỉ thường trú: 12-14-16 Đường BS, KDC BP, phường BP, Thành phố Hồ Chí Minh; Địa chỉ cư trú: số 867 HG, phường BP, Thành phố Hồ

Chí Minh. (Là người đại diện theo ủy quyền – Văn bản ủy quyền ngày 14/01/2015)

Bị đơn: Bà Võ T.U, sinh năm 1925 (đã chết năm 2017); Địa chỉ trước khi chết: 135/6 đường TL, phường BBT, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của bị đơn: Bà Tất NM, sinh năm 1964; Địa chỉ thường trú: 135/6 đường TL, phường BBT, Thành phố Hồ Chí Minh; Địa chỉ cư trú: 135/2/11 đường TL, phường BBT, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp của bà Tất NM: Ông Giềng SM, sinh năm 1977; Địa chỉ: số 163 đường NT, phường DH, Thành phố Hồ Chí Minh. (Là người đại diện theo ủy quyền - Giấy ủy quyền ngày 04/02/2025)

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:

- Bà Tất NM, sinh năm 1964;
- Ông Huỳnh NQH, sinh năm 1983;
- Bà Huỳnh NPN, sinh năm 1996;

Địa chỉ thường trú: 135/6 đường TL, phường BBT, Thành phố Hồ Chí Minh; Địa chỉ cư trú: 135/2/11 đường TL, phường BBT, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp của bà Tất Nhị Muối, ông Huỳnh NQH, bà Huỳnh NPN là: Ông Giềng SM, sinh năm 1977; Địa chỉ: 163 đường NT, phường DH, Thành phố Hồ Chí Minh. (Là người đại diện theo ủy quyền - Theo Giấy ủy quyền ngày 11/12/2024)

- Ông Nguyễn VQ, sinh năm 1983; Địa chỉ: 270 đường Mã Lò, phường Bình Trị Đông (trước đây là phường D.A, quận BT), Thành phố Hồ Chí Minh.

- Ông Nguyễn HL, sinh năm 1970;
- Bà Nguyễn TMi, sinh năm 1977;

Cùng Địa chỉ: 135/2/5 đường TL, phường BBT, Thành phố Hồ Chí Minh.

- Ông Nguyễn VT, sinh năm 1975;
- Bà P TTT, sinh năm 1978;

Cùng địa chỉ: 135/2/16 đường TL, phường BBT, Thành phố Hồ Chí Minh.

- Bà Nguyễn TL, sinh năm 1969. Địa chỉ: 135/2/9 đường TL, phường BBT, Thành phố Hồ Chí Minh.

- Ông Nguyễn MH, sinh năm 1969; Địa chỉ thường trú: 12-14-16 Đường BS, KDC BP, phường BP, Thành phố Hồ Chí Minh; Địa chỉ cư trú: số 867 HG, phường BP, Thành phố Hồ Chí Minh.

- Phòng Công chứng H Thành phố Hồ Chí Minh; Địa chỉ: Số 94-96 đường NQ, phường AD, Thành phố Hồ Chí Minh. Người đại diện hợp pháp: Ông Lê Huỳnh PV (Là người đại diện theo ủy quyền – Văn bản ủy quyền ngày 16/7/2024).

Người kháng cáo: Bà Tất NM (là người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của bị đơn và là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan), ông Nguyễn MH (là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan);

Người kháng nghị: Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân quận BT, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là Viện kiểm sát nhân dân BT - Thành phố Hồ Chí Minh).

(Bà P, ông MH, bà Nhi Muôi, ông SM có mặt, ông QH có mặt phiên tòa ngày 22/9/2015; Các đương sự khác xin vắng mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN

Theo đơn khởi kiện và trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn bà Lư LP và ông Nguyễn MH là người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày:

Ngày 24/12/2008, tại Phòng Công chứng H Thành phố Hồ Chí Minh, bà Võ T.U ủy quyền cho bà Tất NM theo Hợp đồng ủy quyền ngày 24/12/2008 với nội dung bà U ủy quyền cho bà NM thay mặt bà U liên hệ với các cơ quan có thẩm quyền lập thủ tục thế chấp hoặc chuyển nhượng quyền sử dụng 669m² đất tại thửa đất số 359, tờ bản đồ số 1, mục đích sử dụng: TV, tọa lạc tại xã BTĐ, Huyện BC nay là phường D.A, quận BT, Thành phố Hồ Chí Minh theo quy định của pháp luật.

Ngày 04/02/2010, tại Phòng Công chứng H Thành phố Hồ Chí Minh, bà Tất NM (đại diện bà Võ T.U) và bà Lư LP ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất không có tài sản gắn liền với đất với nội dung: Bà U (do bà NM đại diện) chuyển nhượng cho bà Lư LP quyền sử dụng đất (không có tài sản gắn liền với đất) tại thửa đất số 359, tờ bản đồ số 01, diện tích 669m² tại xã BTĐ, Huyện BC (nay thuộc phường D.A, quận BT, Thành phố Hồ Chí Minh) theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 1155QDDĐ/UB-BTĐông do UBND huyện BC, Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 05/11/1996; Giá chuyển nhượng là 2.500.000.000 đồng; Bà P đã giao đủ và bà NM đã nhận đủ số tiền 2.500.000.000 đồng theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (không có tài sản gắn liền với đất) ngày 04/02/2010 có bà NM xác nhận đã nhận đủ tiền, Giấy cam kết ngày 04/02/2010.

Số tiền 2.500.000.000 đồng mà Bà P trả cho bà U (có đại diện theo ủy quyền là bà NM) là tài sản chung của vợ chồng Bà P (bà Lư LP và ông Nguyễn MH). Sau khi ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại Phòng Công chứng H Thành phố Hồ Chí Minh thì Bà P tiến hành thủ tục sang tên trên giấy chứng nhận nhưng không thực hiện được do gia đình bà U không hợp tác. Khi Bà P nhận chuyển nhượng đất thì bà NM chỉ đất cho vợ chồng Bà P xem là phần đất đã xây dựng một cái kho trên đó nhưng đó không phải là phần đất trong hợp đồng chuyển nhượng. Sau đó, Bà P mới phát hiện phần đất hai bên ký hợp đồng chuyển nhượng là phần đất đã có nhiều nhà được xây dựng. Sau đó bà NM có gọi điện xin lỗi vợ chồng Bà P và hứa trả lại tiền cho Bà P nhưng đến nay chưa thực hiện. Đối với Giấy cam kết ngày 04/02/2010 (viết tay) và Giấy cam kết ngày 30/5/2010 (viết tay) là do lúc đó đã biết bà U và bà NM đã bán một phần đất tranh chấp cho những người khác, bà NM sợ bị Công an điều tra lừa đảo nên lập các giấy trên để hứa hẹn sẽ mua lại phần đất trên của Bà P, nhưng cuối cùng bà NM cũng không có đủ tiền để mua lại.

Bà P không biết hàng thừa kế của bà Võ T.U bao gồm những ai, như thế nào nên không có thông tin để cung cấp cho Tòa án. Bà P không có quan hệ vay mượn gì với bà NM như bà NM đã trình bày. Bà P đang giữ bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 1155QDDĐ/UB-BTĐông do UBND huyện BC, Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 05/11/1996 từ khi ký hợp đồng chuyển nhượng đến nay.

Tại đơn khởi kiện ngày 21/02/2012, bà Lư LP yêu cầu bà Võ T.U thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được giao kết giữa bà Lư LP và bà Võ T.U ngày 04/02/2010 theo Hợp đồng công chứng số 003686 ngày 04/2/2010 tại Phòng Công chứng H Thành phố Hồ Chí Minh, đồng thời giao 699m² đất đã thỏa thuận chuyển nhượng cho Bà P. Sau đó, Bà P có thay đổi, bổ sung yêu cầu khởi kiện như sau:

- Yêu cầu Tòa án giải quyết buộc bà Võ T.U và hàng thừa kế của bà Võ T.U tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng công chứng số 003686 ngày 04/2/2010 với phần đất diện tích 407.8 m² thuộc thửa 359 tờ bản đồ số 01 tại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 1155 QSDD/UB-BTĐ ngày 05/11/1996 phường D.A, quận BT, Thành phố Hồ Chí Minh. Bà P được toàn quyền sử dụng, sở hữu phần đất diện tích 407.8 m² tại thửa 359 tờ bản đồ số 01 phường D.A, quận BT, Thành phố Hồ Chí Minh theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 1155 QSDD/UB-BTĐông ngày 05/11/1996. Bà P đồng ý trả cho hàng thừa kế của bà U giá trị công trình xây dựng diện tích 571.8 m² là 2.107.401.979 đồng.

- Yêu cầu bà Võ T.U và hàng thừa kế của bà Võ T.U bồi thường giá trị thực tế phần đất mà bà U đã bán cho những người khác (260m²) là 10.549.240.000 đồng.

Trong quá trình giải quyết vụ án, bị đơn bà Võ T.U (chết ngày 18/4/2017) có người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng là bà Tất NM có ông Giềng SM là người đại diện theo ủy quyền trình bày:

Bà Võ T.U sinh ngày 01/6/1925, chết ngày 18/4/2017. Hàng thừa kế của bà Võ T.U bao gồm (tất cả các đương sự trong vụ án thống nhất không có ý kiến):

- Ba mẹ ruột bà U: Chết trước bà U rất lâu không rõ thời gian và thông tin, từ khi bà NM sống cùng bà U đến nay thì không nghe nhắc đến.

- Chồng bà U: Ông Lương Q, không có đăng ký kết hôn, chết ngày 05/4/1975 theo Đơn xin cam kết ngày 29/10/1997 của bà Võ T.U;

- Con ruột bà U: không có.

- Con nuôi bà U: Bà Tất NM, sinh năm 1964, địa chỉ số 135/2/11 đường TL, phường D.A, quận BT, Thành phố Hồ Chí Minh theo Đơn xin cam kết ngày 29/10/1997.

Phần đất diện tích 669m² tại thửa đất số 359, tờ bản đồ số 01 tại xã BTĐ, Huyện BC (nay thuộc phường D.A, quận BT, Thành phố Hồ Chí Minh) theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 1155QDDĐ/UB-BTĐông do UBND huyện BC, Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 05/11/1996 cho bà Võ T.U. Trước đây là bà U, bà NM và ông H.A cùng sống tại đây nhưng sau đó bà U chết, rồi đến ông H.A chết nên hiện nay chỉ còn bà NM và các con của bà NM sống tại đây.

Ngày 24/12/2008, tại Phòng Công chứng H Thành phố Hồ Chí Minh, bà Võ T.U ủy quyền cho bà Tất NM theo Hợp đồng ủy quyền ngày 24/12/2008 với nội dung bà U ủy quyền cho bà NM thay mặt bà U liên hệ với các cơ quan có thẩm quyền lập thủ tục thế chấp hoặc chuyển nhượng quyền sử dụng 669m² đất tại thửa đất số 359, tờ bản đồ số 1, mục đích sử dụng: TV, tọa lạc tại xã BTĐ, Huyện BC nay là phường D.A, quận BT, Thành phố Hồ Chí Minh theo quy định của pháp luật.

Ngày 04/02/2010, tại Phòng Công chứng H Thành phố Hồ Chí Minh, bà Tất NM (đại diện bà Võ T.U) và bà Lư LP ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất không có tài sản gắn liền với đất số công chứng 003686 để bà U chuyển nhượng cho bà Lư LP quyền sử dụng đất (không có tài sản gắn liền với đất) tại thửa đất số 359, tờ bản đồ số 01, diện tích 669m² tại xã BTĐ, Huyện BC (nay thuộc phường D.A, quận BT, Thành phố Hồ Chí Minh) theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 1155QDDĐ/UB-BTĐông do UBND huyện BC, Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 05/11/1996; Giá chuyển nhượng là 2.500.000.000 đồng. Tuy nhiên, thực tế giữa các bên không có việc chuyển nhượng trên mà là do bà NM có vay tiền của Bà P nên ký hợp đồng này để làm tin chứ không có việc chuyển nhượng phần đất trên.

Ngày 04/02/2010, bà NM vay của Bà P 2.500.000.000 đồng nhưng hai bên chỉ lập Giấy cam kết ngày 04/02/2010 với nội dung: Hẹn từ ngày 04/02/2010 đến ngày 12/02/2010 nếu bên bà NM có người đến trả cho Bà P số tiền 2.500.000.000 đồng thì Bà P trả lại bản chính Giấy chứng nhận thửa đất 539 diện tích 669m² và không tính tiền dịch vụ và tiền lãi suất; Từ ngày 12/02/2010 mà bên bà NM không đến trả tiền lấy lại bản chính Giấy chứng nhận thửa đất số 539 thì Bà P được tính tiền dịch vụ và lãi suất, bà NM hẹn ngày 04/4/2010 trả lãi và còn nợ lãi tháng 03/2010 là 125.000.000 đồng. Bà NM không biết gì về Giấy cam kết ngày 30/5/2010, bà NM không có ghi, ký tên, ghi họ tên, lấn tay trên Giấy cam kết ngày 30/5/2010. Sau khi vay số tiền 2.500.000.000 đồng của Bà P thì bà NM có đóng tiền lãi cho Bà P nhưng không nhớ rõ đã trả bao nhiêu vào thời gian nào và hai bên cũng không có lập giấy tờ gì.

Bà NM xác nhận có ký Giấy cam kết ngày 04/02/2010 (tư cách ký là đại diện theo ủy quyền của bà U) với nội dung: “*Bà NM có chuyển nhượng thửa đất 669m² thuộc thửa 359, tờ bản đồ số 1 cho bà Lư LP.....bà NM đã nhận đủ số tiền bán đất của bà Lư LP giao với số tiền 2.500.000.000 đồng....*” nhưng ký để làm tin cho việc bà NM đã nhận tiền vay chứ không phải là tiền chuyển nhượng. Bà NM xác nhận có ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (không có tài sản gắn liền với đất) ngày 04/02/2010 (không có công chứng) với tư cách ký là đại diện theo ủy quyền của bà U nhưng ký để làm tin cho việc bà NM đã vay tiền Bà P. Bà NM không còn giấy tờ gì để chứng minh là có việc vay mượn giữa bà NM và Bà P.

Phần đất diện tích 669m² nêu trên thì bà U đã bán 04 nền đất cho những người khác xây dựng nhà ở (gồm: Nhà số 135/2/3, nhà số 135/2/5, nhà số 135/2/7 và nhà số 135/2/9 đường TL, phường D.A, quận BT, Thành phố Hồ Chí Minh); Phần đất còn lại là phần đất chưa bán và do bà U rồi đến bà NM quản lý đến nay là 407.8m² (hiện nay là nhà đất số 135/2/11 đường TL, phường D.A, quận BT, Thành phố Hồ Chí Minh).

Bị đơn không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, chỉ đồng ý trả cho nguyên đơn số tiền 7.000.000.000 đồng và hai bên hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất không có tài sản gắn liền với đất ngày 04/02/2010 giữa bà U với Bà P.

Trong quá trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Nguyễn MH trình bày: Thống nhất với toàn bộ ý kiến và yêu cầu của bà Lư LP.

Trong quá trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là Phòng Công chứng H Thành phố Hồ Chí Minh trình bày:

Đối với hợp đồng chuyển nhượng số 003686:

- Tại thời điểm công chứng, căn cứ vào các giấy tờ mà người yêu cầu công chứng đã xuất trình là đầy đủ và phù hợp với quy định của Luật Công chứng năm 2006 và các quy định pháp luật khác có liên quan; Căn cứ yêu cầu công chứng của các bên không vi phạm điều cấm của pháp luật và không trái đạo đức xã hội, Công chứng viên đã tiếp nhận hồ sơ và thực hiện việc công chứng hợp đồng nêu trên theo đúng trình tự, thủ tục của Luật Công chứng năm 2006 và các quy định pháp luật liên quan.

- Tại thời điểm thực hiện công chứng, công chứng viên đã kiểm tra, bảo đảm đầy đủ các thành phần hồ sơ theo quy định (gồm các giấy tờ dùng làm căn cứ xác định về nhân thân chủ thể, giấy tờ chứng minh quyền sở hữu, quyền sử dụng); Đối chiếu bản chính các giấy tờ về nhân thân và tài sản; Kiểm tra xác định năng lực hành vi dân sự, ý chí và sự tự nguyện của người yêu cầu công chứng; Bên chuyển nhượng (do bà Tất NM làm đại diện theo hợp đồng ủy quyền do công chứng viên Phòng Công chứng H chứng nhận số 045668, ngày 24/12/2008, đã thay mặt và đại diện cho bà Võ T.U thực hiện theo đúng nội dung và phạm vi khi chuyển nhượng quyền sử dụng đất là đối tượng của hợp đồng chuyển nhượng số 003686 trong thời hạn được ủy quyền) và bên nhận chuyển nhượng đã thực hiện việc ký tên vào hợp đồng trước mặt Công chứng viên (có điểm chỉ vào bản lưu hồ sơ của Phòng Công chứng H); Kiểm tra các điều kiện giao dịch của tài sản là đối tượng của hợp đồng trước khi thực hiện việc ký công chứng và giao hồ sơ để nộp phí công chứng và đóng dấu.

Đối với hợp đồng ủy quyền do công chứng viên Phòng Công chứng H chứng nhận số 045668, ngày 24/12/2008 (sau đây gọi là hợp đồng ủy quyền số 045668), giữa bên ủy quyền là bà Võ T.U và bên được ủy quyền là bà Tất NM: Căn cứ Điều 139, Điều 143, Điều 144 Bộ luật Dân sự năm 2005 quy định về đại diện, căn cứ Điều 106 Luật Đất đai năm 2003 về quyền chuyển nhượng và điều kiện để chuyển nhượng, căn cứ theo nội dung và phạm vi đại diện theo hợp đồng ủy quyền số 045668, thì bà Tất NM có đủ cơ sở pháp lý để thay mặt, nhân danh bà Võ T.U thực hiện việc ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên cho bà Lư LP.

Trong quá trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Tất NM trình bày:

Ngày 24/12/2008, tại Phòng Công chứng H Thành phố Hồ Chí Minh, bà Võ T.U ủy quyền cho bà Tất NM theo Hợp đồng ủy quyền ngày 24/12/2008 với nội dung bà U ủy quyền cho bà NM thay mặt bà U liên hệ với các cơ quan có thẩm quyền lập thủ tục thế chấp hoặc chuyển nhượng quyền sử dụng 669m² đất tại thửa đất số 359, tờ bản đồ số 1, mục đích sử dụng: TV, tọa lạc tại xã BTĐ, Huyện BC nay là phường D.A, quận BT, Thành phố Hồ Chí Minh theo quy định của pháp luật.

Ngày 04/02/2010, tại Phòng Công chứng H Thành phố Hồ Chí Minh, bà Tất NM (đại diện bà Võ T.U) và bà Lư LP ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất không có tài sản gắn liền với đất số công chứng 003686 để chuyển nhượng cho bà Lư LP quyền sử dụng đất (không có tài sản gắn liền với đất) tại thửa đất số 359, tờ bản đồ số 01, diện tích 669m² tại xã BTĐ, Huyện BC (nay thuộc phường D.A, quận BT, Thành phố Hồ Chí Minh) theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 1155QDDD/UB-BTĐông do UBND huyện BC, Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 05/11/1996; Giá chuyển nhượng là 2.500.000.000 đồng. Tuy nhiên, thực tế giữa các bên không có việc chuyển nhượng trên mà là do bà NM có vay tiền của Bà P nên ký hợp đồng này để làm tin chứ không có việc chuyển nhượng phần đất trên.

Ngày 04/02/2010, bà NM vay của Bà P 2.500.000.000 đồng nhưng hai bên chỉ lập Giấy cam kết ngày 04/02/2010 với nội dung: Hẹn từ ngày 04/02/2010 đến ngày 12/02/2010 nếu bên bà NM có người đến trả cho Bà P số tiền 2.500.000.000 đồng thì Bà P trả lại bản chính Giấy chứng nhận thửa đất 539 diện tích 669m² và không tính tiền dịch vụ và tiền lãi suất; Từ ngày 12/02/2010 mà bên bà NM không đến trả tiền lấy lại bản chính Giấy chứng nhận thửa đất số 539 thì Bà P được tính tiền dịch vụ và lãi suất, bà NM hẹn ngày 04/4/2010 trả lãi và còn nợ lãi tháng 03/2010 là 125.000.000 đồng.

Bà NM không biết gì về Giấy cam kết ngày 30/5/2010, bà NM không có ghi, ký tên, ghi họ tên, lấn tay trên Giấy cam kết ngày 30/5/2010. Sau khi vay số tiền 2.500.000.000 đồng của Bà P thì bà NM có đóng tiền lãi cho Bà P nhưng không nhớ rõ đã trả bao nhiêu vào thời gian nào và hai bên cũng không có lập giấy tờ gì. Bà NM xác nhận có ký Giấy cam kết ngày 04/02/2010 (tư cách ký là đại diện theo ủy quyền của bà U) với nội dung: *“Bà NM có chuyển nhượng thửa đất 669m² thuộc thửa 359, tờ bản đồ số 1 cho bà Lư LP.....bà NM đã nhận đủ số tiền bán đất của bà Lư LP giao với số tiền 2.500.000.000 đồng....”* nhưng ký để làm tin cho việc bà NM đã nhận tiền vay chứ không phải là tiền chuyển nhượng.

Bà NM xác nhận có ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (không có tài sản gắn liền với đất) ngày 04/02/2010 (không có công chứng) với tư cách ký là đại diện theo ủy quyền của bà U nhưng ký để làm tin cho việc bà NM đã vay tiền Bà P. Bà NM không còn giấy tờ gì để chứng minh là có việc vay mượn giữa bà NM và Bà P.

Phần đất diện tích 669m² nêu trên đã bán 04 nền đất cho những người khác xây dựng nhà ở (gồm: nhà số 135/2/3, nhà số 135/2/5, nhà số 135/2/7 và nhà số 135/2/9 đường TL, phường D.A, quận BT, Thành phố Hồ Chí Minh) nay chỉ còn khoảng bốn trăm mấy chục mét vuông, phần đất còn lại là 407.8 m² là nhà đất số 135/2/11 đường TL, phường D.A, quận BT, Thành phố Hồ Chí Minh do bà NM và các con của bà NM đang sinh sống tại đây. Bà NM không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Bà NM yêu cầu độc lập đề nghị: Tuyên bố vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất không có tài sản gắn liền với đất số 003686, quyền số 02/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 04/02/2010 giữa bà Võ T.U và bà Lư LP. Yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu là bà NM trả cho Bà P số tiền 7.000.000.000 đồng, Bà P trả cho bà U (có bà NM là hàng thừa kế) bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 1155/QDDĐ/UB-BTĐông do UBND huyện BC, Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 05/11/1996.

Trong quá trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Huỳnh NQH trình bày:

Ông MH là con ruột của bà Tất NM và cùng sinh sống với bà NM tại nhà đất số 135/2/11 đường TL, phường D.A, quận BT, Thành phố Hồ Chí Minh từ khi sinh ra đến nay. Quá trình cư trú tại nhà đất trên thì Ông MH không có đóng góp gì trong việc xây dựng, sửa chữa nhà đất như hiện nay. Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn thì Ông MH không đồng ý, đối với yêu cầu độc lập của bà NM thì Ông MH đồng ý.

Ông MH yêu cầu Tòa án giải quyết yêu cầu độc lập của ông gồm: Tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 003686, quyền số 02/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 04/02/2010 là vô hiệu do là hợp đồng giả cách cho việc vay mượn tiền, đồng thời bà Võ T.U ký hợp đồng chuyển nhượng là vượt quá thẩm quyền vì thửa đất trên cấp cho hộ bà Võ T.U theo công văn số 217/VP.ĐKQSDĐ ngày 09/01/2013 của Văn phòng đăng ký đất đai quận BT; Buộc bà Lư LP trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 1155/QSDĐ/UB-BTĐông do UBND huyện BC cấp ngày 05/11/1996.

Trong quá trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Huỳnh NPN trình bày:

Bà Nhi là con ruột của bà Tất NM và cùng sinh sống với bà NM tại nhà đất số 135/2/11 đường TL, phường D.A, quận BT, Thành phố Hồ Chí Minh từ khi sinh ra đến nay. Quá trình cư trú tại nhà đất trên thì bà Nhi không có đóng góp gì trong việc xây dựng, sửa chữa nhà đất như hiện nay. Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn thì bà Nhi không đồng ý, đối với yêu cầu độc lập của bà NM thì bà Nhi đồng ý.

Bà Nhi yêu cầu Tòa án giải quyết yêu cầu độc lập của bà gồm: Tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 003686, quyền số 02/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 04/02/2010 là vô hiệu do là hợp đồng giả cách cho việc vay mượn tiền, đồng thời bà Võ T.U ký hợp đồng chuyển nhượng là vượt quá thẩm quyền vì thửa đất trên cấp cho hộ bà Võ T.U theo công văn số 217/VP.ĐKQSDĐ ngày 09/01/2013 của Văn phòng đăng ký đất đai quận BT; Buộc bà Lư LP trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 1155/QSDĐ/UB-BTĐông do UBND huyện BC cấp ngày 05/11/1996.

Trong quá trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn VQ trình bày:

Nhà đất tại địa chỉ số 135/2/3 đường TL, phường D.A, quận BT, Thành phố Hồ Chí Minh thuộc quyền sử dụng, quyền sở hữu của ông Nguyễn VQ và bà Trần Thị Thu Nguyệt (sinh năm 1983, vợ Ông Q) theo Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số H00771/2009/D.A do UBND quận BT cấp ngày 13/7/2009, cấp nhật ngày 04/4/2015 chuyển nhượng cho ông Nguyễn VQ. Ông Q và bà N nhận chuyển nhượng từ ông Lê Tấn H vào năm 2015 đến nay và sử dụng ổn định, không có ai tranh chấp và thuộc quyền sử dụng, quyền sở hữu của Ông Q và bà N.

Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn cũng như yêu cầu độc lập của bà NM thì Ông Q và bà N không có liên quan và cũng không có ý kiến hay yêu cầu gì vì nhà đất tại địa chỉ số 135/2/3 đường TL, phường D.A, quận BT, Thành phố Hồ Chí Minh đã được nhà nước công nhận hợp pháp cho Ông Q.

Trong quá trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn HL và bà Nguyễn TMi trình bày:

Ngày 01/10/2000, ông L mua phần đất diện tích $4 \times 13 = 52m^2$ của thửa 359 thuộc quyền sử dụng đất cấp cho bà Võ T.U, giá chuyển nhượng là 10 cây vàng 9999 có người làm chứng đầy đủ. Ngày 04/4/2003, ông L và bà M xây nhà cấp 4 và đã được UBND phường D.A chứng thực là không có tình trạng tranh chấp khiếu nại về nhà đất và không vi phạm qui hoạch xây dựng. Năm 2004, UBND quận BT đồng ý và quyết định cấp đổi số nhà từ F10/40/5 thành 135/2/5 TL, phường D.A, quận BT, Thành phố Hồ Chí Minh. Ngày 24/3/2006, UBND phường D.A ký xác nhận là ông bà Huỳnh Hữu L là chủ đầu tư (chủ sử dụng) nhà ở tại địa điểm trên. Thời điểm ông L mua phần đất trên thì chỉ viết giấy mua bán bằng tay và 01 bản photo sổ đỏ. Nhà đã được Phòng Tài nguyên và Môi trường công nhận tồn tại. Từ trước đến nay, vợ chồng ông L chỉ biết mua của bà Võ T.U chứ không giao dịch với người nào khác, thời điểm mua đất không có tranh chấp khiếu kiện, vợ chồng ông L có đóng thuế đất đầy đủ cho phường.

Nhà đất tại địa chỉ số 135/2/5 đường TL, phường D.A, quận BT, Thành phố Hồ Chí Minh là tài sản chung của vợ chồng ông Nguyễn HL và Nguyễn TMi, sống ổn định từ năm 2003 đến nay. Ông L và bà M không đồng ý việc đo vẽ hay thẩm định giá nhà đất tại địa chỉ số 135/2/5 đường TL, phường D.A, quận BT, Thành phố Hồ Chí Minh vì đây là nhà mua bán hợp pháp. Trước đây, ông L đã đi làm thủ tục cấp quyền sử dụng đất ở và nhà ở nhưng hồ sơ chưa được duyệt nên chưa có giấy tờ sở hữu.

Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và yêu cầu độc lập của bà NM thì ông L và bà M không đồng ý vì đã mua phần đất trên vào năm 2000 và sống ổn định đến nay, không có liên quan gì đến các yêu cầu trên. Ông L và bà M

không tranh chấp với ai về nhà đất tại số 135/2/5 đường TL, phường D.A, quận BT, Thành phố Hồ Chí Minh.

Trong quá trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn VT và Bà P TTT trình bày thông nhất:

Đất ở tại số 135/2/7 đường TL, phường D.A, quận BT, Thành phố Hồ Chí Minh là do ông Trí mua của bà Võ T.U vào ngày 06/4/2001 và đã chồng tiền đầy đủ vào ngày 14/6/2001. Sau đó, vợ chồng ông Trí tiến hành cất nhà vào tháng 04/2002 và ở cho tới nay. Nhà đất đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 797772744802855, hồ sơ gốc số H01975/2008/D.A do UBND quận BT cấp ngày 01/10/2008 cho ông Nguyễn VT và Bà P TTT.

Nhà đất tại số 135/2/7 đường TL, phường D.A, quận BT, Thành phố Hồ Chí Minh là tài sản chung của vợ chồng ông Nguyễn Hữu Trí và Bà P TTT, ông Trí và bà Thủy sống ổn định từ năm 2002 đến nay. Ông Trí và bà Thủy không đồng ý việc đo vẽ hay thẩm định giá nhà đất tại địa chỉ số 135/2/7 đường TL, phường D.A, quận BT, Thành phố Hồ Chí Minh vì đây là nhà của ông Trí và bà Thủy mua bán hợp pháp và đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 797772744802855, hồ sơ gốc số H01975/2008/D.A do UBND quận BT cấp ngày 01/10/2008.

Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và yêu cầu độc lập của bà NM thì ông Trí và bà Thủy không đồng ý vì đã mua phần đất trên vào năm 2001 và sống ổn định đến nay, ông Trí và bà Thủy không có liên quan gì đến các yêu cầu trên. Ông Trí và bà Thủy không tranh chấp với ai về nhà đất tại số 135/2/7 đường TL, phường D.A, quận BT, Thành phố Hồ Chí Minh.

Trong quá trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn TL trình bày:

Ngày 10/8/2002, bà Võ T.U có bán cho bà L.O phần đất diện tích $4 \times 13 = 52\text{m}^2$ tại thửa 359, tờ bản đồ số 01 thuộc xã BTĐ, Huyện BC, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là phường D.A, quận BT, Thành phố Hồ Chí Minh); Việc mua bán bằng giấy tay có chữ ký của bên mua và bên bán. Việc bà L.O mua đất đã giao đủ số tiền là 40.000.000 đồng và bà U đã giao đất cho bà L.O toàn quyền sử dụng.

Vào ngày 29/3/2007, bà L.O có làm đơn đăng ký xây dựng công trình đã được UBND phường D.A xác nhận ngày 02/4/2007, bà L.O xây dựng căn nhà cấp 4 với diện tích xây dựng là 52m^2 mái lợp tôn, cột gạch, vách tường xây gạch, đổ suốt một sàn giả bên tông cốt thép. Bà L.O và các con đã sử dụng nhà đất ổn định đến nay, không có ai tranh chấp, hàng năm đều có đóng thuế nhà đất đầy đủ. Nhà đất là tài sản riêng của bà L.O. Ngày 21/3/2007, UBND quận BT cấp cho bà L.O thông báo cấp số nhà 784/TB-UBND với số nhà là 135/2/9

đường TL, phường D.A, quận BT, Thành phố Hồ Chí Minh. Hiện nay nhà đất trên chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Bà L.O không đồng ý việc đo vẽ hay thẩm định giá nhà đất tại địa chỉ số 135/2/9 đường TL, phường D.A, quận BT, Thành phố Hồ Chí Minh vì đây là đất bà L.O mua bán hợp pháp và xây nhà ở ổn định từ năm 2007 đến nay.

Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và yêu cầu độc lập của bà NM thì bà L.O không đồng ý vì bà L.O đã mua phần đất trên vào năm 2001 và sống ổn định đến nay, bà L.O không có liên quan gì đến các yêu cầu trên. Bà L.O không tranh chấp với ai về nhà đất tại số 135/2/9 đường TL, phường D.A, quận BT, Thành phố Hồ Chí Minh.

Tại phiên tòa sơ thẩm:

Nguyên đơn có người đại diện theo ủy quyền trình bày:

Nguyên đơn thay đổi yêu cầu khởi kiện, nguyên đơn yêu cầu Tòa án buộc bị đơn trả cho nguyên đơn tổng số tiền là 12.000.000.000 đồng (số tiền nhận chuyển nhượng là 2.500.000.000 đồng và bồi thường cho nguyên đơn số tiền thiệt hại là 9.500.000.000 đồng). Nguyên đơn thừa nhận trong quá trình giải quyết vụ án thì bà Muối có trả cho nguyên đơn số tiền 100.000.000 đồng, nguyên đơn đã nhận số tiền này vì nghĩ hai bên có thể thỏa thuận được vụ án nên nhận để làm tin cho nhau. Ngoài ra không có yêu cầu gì khác.

Bị đơn có người đại diện theo ủy quyền của người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng trình bày:

Bị đơn không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, chỉ đồng ý trả cho nguyên đơn số tiền mà bà NM đã vay của nguyên đơn là 2.500.000.000 đồng (trả bằng cách giao cho nguyên đơn toàn quyền quản lý, sử dụng phần đất được xác định theo các mốc 4,5,6,7,8,9,10 tại Bản đồ hiện trạng vị trí ngày 04/12/2023 do Trung tâm Kiểm định bản đồ và tư vấn Tài nguyên - Môi trường lập). Ngoài ra không có yêu cầu gì khác.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Nguyễn MH trình bày: Thống nhất với toàn bộ ý kiến và yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Tắt NM cùng người đại diện theo ủy quyền thống nhất trình bày:

Không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Yêu cầu Tòa án giải quyết:

Tuyên bố vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất không có tài sản gắn liền với đất số 003686, quyền số 02/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 04/02/2010 giữa bà Võ T.U với bà Lư LP; Giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu là bà NM trả cho nguyên đơn số tiền mà bà NM đã vay của nguyên đơn là 2.500.000.000 đồng (trả bằng cách giao cho nguyên đơn toàn quyền quản lý,

sử dụng phần đất được xác định theo các mốc 4,5,6,7,8,9,10 tại Bản đồ hiện trạng vị trí ngày 04/12/2023 do Trung tâm Kiểm định bản đồ và tư vấn Tài nguyên - Môi trường lập); Nguyên đơn trả cho bị đơn (có bà NM là hàng thừa kế) bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 1155/QDDĐ/UB-BTĐông do UBND huyện BC, Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 05/11/1996. Quá trình giải quyết vụ án, bà Muối có trả cho nguyên đơn số tiền 100.000.000 đồng, đây là số tiền bị đơn trả cho nguyên đơn vì lúc đó các bên đang thương lượng giải quyết nên đưa tiền trước để làm tin cho nhau.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Huỳnh NQH và bà Huỳnh NPN có cùng người đại diện theo ủy quyền trình bày:

Không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, đồng ý yêu cầu độc lập của bà NM. Yêu cầu Tòa án thụ lý và giải quyết yêu cầu độc lập của Ông MH và bà Nhi gồm:

Tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 003686, quyền số 02/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 04/02/2010 là vô hiệu do là hợp đồng giả cách cho việc vay mượn tiền, đồng thời bà Võ T.U ký hợp đồng chuyển nhượng là vượt quá thẩm quyền vì thửa đất trên cấp cho hộ bà Võ T.U theo công văn số 217/VP.ĐKQSDĐ ngày 09/01/2013 của Văn phòng đăng ký đất đai quận BT; Buộc bà Lư LP trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 1155/QSDĐ/UB-BTĐông do UBND huyện BC cấp ngày 05/11/1996.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 51/2025/DS-ST ngày 19 tháng 02 năm 2025 của Tòa án nhân dân BT - Thành phố Hồ Chí Minh, tuyên xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà Lư LP:

Buộc bà Võ T.U (có người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng là bà Tất NM thực hiện nghĩa vụ tài sản do bà Võ Thị Út để lại) trả cho bà Lư LP số tiền là 11.720.612.979 đồng (mười một tỷ, bảy trăm hai mươi triệu, sáu trăm mười hai nghìn, chín trăm bảy mươi chín đồng), trả một lần ngay khi bản án của Tòa án có hiệu lực pháp luật.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án, cho đến khi thi hành án xong, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 357, Điều 468 của Bộ luật Dân sự 2015, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

2. Không chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà Lư LP về việc buộc bà Võ T.U có người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng là bà Tất NM trả cho bà Lư LP số tiền là 279.387.021 đồng (hai trăm bảy mươi chín triệu, ba trăm tám mươi bảy nghìn, không trăm hai mươi một đồng).

3. Chấp nhận một phần yêu cầu độc lập của bà Tất NM: Tuyên bố vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ không có tài sản gắn liền với đất số 003686, quyền số 02/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 04/02/2010 giữa bà Võ T.U và bà Lư LP.

Buộc bà Lư LP phải giao trả cho bà Võ T.U có người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng là bà Tất NM: Bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 1155QDDĐ/UB-BTĐông do UBND huyện BC, Thành phố Hồ Chí Minh cấp cho bà Võ T.U ngày 05/11/1996 ngay khi bản án của Tòa án có hiệu lực pháp luật.

Người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của nguyên đơn là bà Tất NM được quyền liên hệ cơ quan nhà nước có thẩm quyền để được cấp lại đối với bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 1155QDDĐ/UB-BTĐông do UBND huyện BC, Thành phố Hồ Chí Minh cấp cho bà Võ T.U ngày 05/11/1996 (nếu không thu hồi được bản chính Giấy chứng nhận).

4. Không chấp nhận một phần yêu cầu độc lập của bà Tất NM về việc bà NM trả cho nguyên đơn số tiền 2.500.000.000 đồng (trả bằng cách giao cho nguyên đơn toàn quyền quản lý, sử dụng phần đất được xác định theo các mốc 4,5,6,7,8,9,10 tại Bản đồ hiện trạng vị trí ngày 04/12/2023 do Trung tâm Kiểm định bản đồ và tư vấn Tài nguyên - Môi trường lập).

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

Ngày 05/3/2025, bà Tất NM (là người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của bị đơn và là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan) kháng cáo một phần bản án sơ thẩm, ông Nguyễn MH là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

Ngày 06/3/2025, Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân quận BT, Thành phố Hồ Chí Minh kháng nghị toàn bộ bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Bà Tất NM và đại diện bà NM trình bày: Bị đơn yêu cầu kháng cáo một phần bản án sơ thẩm. Đề nghị Hội đồng xét xử sửa một phần bản án sơ thẩm, bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Ông Nguyễn MH trình bày: Ông yêu cầu kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm. Đề nghị Hội đồng xét xử sửa bản án sơ thẩm, chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

- Buộc bà Võ T.U và hàng thừa kế của bà Võ T.U tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng công chứng số 003686 ngày 04/2/2010 với phần đất diện tích 407.8 m² tại thửa 359 tờ bản đồ số 01 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 1155 QSDD/UB-BTĐông ngày 05/11/1996 phường D.A, quận BT, Thành phố Hồ Chí Minh. Bà P được toàn quyền sử dụng, sở hữu phần đất diện tích 407.8 m² tại thửa 359 tờ bản đồ số 01 phường D.A, quận BT, Thành phố Hồ Chí Minh theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 1155 QSDD/UB-BTĐông ngày 05/11/1996.

- Yêu cầu bị đơn bồi thường giá trị thực tế phần đất mà bà U đã bán cho những người khác (260m²) là 10.549.240.000 đồng.

- Yêu cầu bị đơn bồi thường thiệt hại về vật chất và tinh thần kể từ ngày mua 04/02/2010 cho đến nay là 3.000.000.000 đồng.

Bà Lư LP trình bày: Thống nhất với Ông MH. Đề nghị Hội đồng xét xử sửa bản án sơ thẩm, theo hướng chấp nhận yêu cầu khởi kiện.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh trình bày kháng nghị và căn cứ kháng nghị:

Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân quận BT kháng nghị phúc thẩm đề nghị sửa bản án sơ thẩm do chưa làm rõ diện tích đất thổ vườn cụ thể là bao nhiêu, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 1155QDDĐ/UB-BTĐông do UBND huyện BC, Thành phố Hồ Chí Minh cấp cho bà Võ T.U ngày 05/11/1996 thì phần đất tranh chấp hiện nay là đất thổ vườn, nhưng sơ thẩm chưa làm rõ phần đất thổ là bao nhiêu, phần đất vườn là bao nhiêu, mà đã áp dụng đơn giá đất trồng cây lâu năm để tính bồi thường cho nguyên đơn khoản tiền chênh lệch giữa giá nhà gắn liền với giá trị quyền sử dụng đất tại thời điểm xét xử sơ thẩm là không hợp lý, xác định lỗi làm cho hợp đồng chuyển nhượng vô hiệu thuộc về hai bên, theo hợp đồng chuyển nhượng các bên chỉ thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất, không có tài sản gắn liền trên đất, sơ thẩm lại xác định thiệt hại bao gồm cả giá trị công trình xây dựng trên đất.

Ngoài ra khi xác định lỗi, nguyên đơn khi mua đất đã không xem thực tế đất trong khi trên đất bị đơn đã bán một phần và đã có nhiều nhà trên đất, lỗi ngang nhau nên mỗi bên phải chịu ½ thiệt hại. Sơ thẩm không xem xét đến số tiền 100.000.000 đồng mà bị đơn đã giao cho nguyên đơn.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa phúc thẩm phát biểu ý kiến:

Về tố tụng:

Việc tuân theo pháp luật tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán, Hội đồng xét xử; Việc chấp hành pháp luật của những người tham gia tố tụng trong giai đoạn xét xử phúc thẩm kể từ khi thụ lý vụ án cho đến trước thời điểm nghị án đúng theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về nội dung:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án và tại phiên tòa phúc thẩm. Xét, một số chứng cứ cấp sơ thẩm chưa thu thập cụ thể: Trên phần đất tranh chấp theo bị đơn cung cấp hình ảnh thấy rằng có ngôi đền tên “QUAN LỚN TRIỆU TƯỜNG”, khánh thành năm 2000, dùng làm nơi sinh hoạt tâm linh nhưng cấp sơ thẩm chưa xác minh làm rõ về việc quản lý Nhà nước đối với đền này. Cấp phúc thẩm có văn bản xác minh nhưng Ủy ban nhân

dân phường BT không phúc đáp. Nhận thấy, việc xác minh về ngôi đền là cần thiết vì ảnh hưởng đến quá trình thi hành án nếu phải kê biên đền thờ.

Ngoài ra, tại phần quyết định của bản án sơ thẩm tuyên người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của bà U là bà NM được quyền liên hệ với cơ quan có thẩm quyền làm thủ tục xin cấp lại Giấy chứng nhận trong trường hợp Bà P không trả lại Giấy chứng nhận cho bà NM. Việc tuyên như vậy có phần gây nhầm lẫn và ảnh hưởng đến quyền lợi của bà Nhi, Ông MH (con bà NM). Bởi lẽ, tài sản cấp cho hộ bà U nhưng cấp sơ thẩm nhận định cấp cho cá nhân bà U, từ đó chỉ tuyên cá nhân bà NM (người thừa kế duy nhất) được làm thủ tục cấp Giấy chứng nhận là chưa đúng. Do quyền sử dụng đất cấp cho hộ gia đình, khi bà U chết, các bên chưa thực hiện kê khai di sản thừa kế, phân chia tài sản chung, như vậy quyền sở hữu của các đồng sở hữu sẽ bị ảnh hưởng. Vụ án thụ lý ngày 21/3/2012 nhưng Tòa án cấp sơ thẩm tính án phí theo Nghị quyết 326 là không đúng, làm ảnh hưởng đến quyền lợi của đương sự.

Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm không chấp nhận kháng cáo của bà Tất NM, chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông Nguyễn MH, chấp nhận kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân quận BT (cũ), căn cứ khoản 3 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự 2015 hủy bản án sơ thẩm, chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân BT – Thành phố Hồ Chí Minh giải quyết lại theo thủ tục sơ thẩm.

Về án phí các bên đương sự phải chịu theo quy định pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên toà và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng:

[1.1.] Xét đơn kháng cáo của bà Tất NM (là người kế thừa quyền, vụ tố tụng của bị đơn và là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan), ông Nguyễn MH (là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan); Kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân quận BT Thành phố Hồ Chí Minh trong hạn luật định phù hợp khoản 1 Điều 273, khoản 1 Điều 280 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, nên được chấp nhận.

[1.2.] Về sự có mặt, vắng mặt của đương sự: Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là Phòng Công chứng H Thành phố Hồ Chí Minh, ông Nguyễn VQ, ông Nguyễn HL, bà Nguyễn TMi, ông Nguyễn VT, Bà P TTT, bà Nguyễn TL có yêu cầu vắng mặt. Hội đồng xét xử phúc thẩm quyết định xét xử vắng mặt đương sự theo quy định tại Điều 227 và Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Về nội dung kháng cáo: Xét, kháng cáo của bà Tất NM, ông Nguyễn MH và kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân quận BT, Thành phố Hồ Chí Minh:

Nguyên đơn và người kế thừa quyền nghĩa vụ tố tụng của bị đơn đều xác nhận ngày 24/12/2008 tại Phòng Công chứng H Thành phố Hồ Chí Minh, bà Võ T.U ủy quyền cho bà Tất NM theo Hợp đồng ủy quyền ngày 24/12/2008 với nội dung bà U ủy quyền cho bà NM thay mặt bà U liên hệ với các cơ quan có thẩm quyền lập thủ tục thế chấp hoặc chuyển nhượng quyền sử dụng 669m² đất tại thửa đất số 359 trên. Ngày 04/02/2010 tại Phòng Công chứng H Thành phố Hồ Chí Minh, bà Tất NM (đại diện bà Võ T.U) với bà Lư LP ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất không có tài sản gắn liền với đất với nội dung: Bà U (do bà NM đại diện) chuyển nhượng cho bà Lư LP quyền sử dụng đất (không có tài sản gắn liền với đất) tại thửa đất số 359, tờ bản đồ số 01, diện tích 669m² tại xã BTD, Huyện BC (nay thuộc phường D.A, quận BT, Thành phố Hồ Chí Minh) theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 1155QDDĐ/UB-BTĐông do Ủy ban nhân dân huyện BC cấp ngày 05/11/1996; Giá chuyển nhượng là 2.500.000.000 đồng; Bà P đã giao đủ và bà NM đã nhận đủ số tiền 2.500.000.000 đồng theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (không có tài sản gắn liền với đất) ngày 04/02/2010 có bà NM xác nhận đã nhận đủ tiền theo Giấy cam kết ngày 04/02/2010.

Xét Hợp đồng ủy quyền ngày 24/12/2008 và Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (không có tài sản gắn liền với đất) ngày 04/02/2010:

Về hình thức: Hợp đồng ủy quyền ngày 24/12/2008 và Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (không có tài sản gắn liền với đất) ngày 04/02/2010 đối với phần đất diện tích 669m² tại thửa đất số 359, tờ bản đồ số 01, tại xã BTD, Huyện BC có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 1155QDDĐ/UB-BTĐông do Ủy ban nhân dân huyện BC cấp ngày 05/11/1996 cho bà Võ T.U là phù hợp về hình thức theo quy định Điều 122, Điều 689 Bộ luật Dân sự năm 2005 và Thông tư liên tịch số 04/2006/TTLT-BTP-BTNMT ngày 13/6/2006 quy định về việc Công chứng, chứng thực hợp đồng, văn bản về bất động sản.

Về nội dung hợp đồng: Nhận thấy theo Giấy chứng nhận số 1155QDDĐ/UB-BTĐông Ủy ban nhân dân huyện BC cấp cho bà Võ T.U sử dụng nhưng tại Công văn số 4218 ngày 16/04/2010 của Phòng Tài nguyên và Môi trường quận BT; Công văn số 217 ngày 09/01/2013 của Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất quận BT cho biết Giấy chứng nhận trên là cấp cho hộ bà U chứ không phải cá nhân bà U, bà U ký hợp đồng ủy quyền cho bà NM để bà NM thay mặt bà U ký hợp đồng chuyển nhượng là vi phạm Điều 4 Luật Đất đai 2013 và Điều 108 Bộ luật Dân sự năm 2015 quy định *“hộ gia đình sử dụng đất là những người có quan hệ hôn nhân, huyết thống, nuôi dưỡng theo quy định của pháp luật về hôn nhân và gia đình, đang sống chung và có quyền sử dụng đất chung tại thời điểm được Nhà nước giao đất, cho thuê đất, công nhận quyền sử dụng đất; nhận chuyển quyền sử dụng đất. Việc xác định tài sản chung của các thành viên hộ gia đình, quyền, nghĩa vụ đối với tài sản này được xác định theo quy định tại Điều 212: Tài sản của các thành viên gia đình cùng sống chung gồm tài sản do các thành viên*

đóng góp, cùng nhau tạo lập nên và những tài sản khác được xác lập quyền sở hữu theo quy định của Bộ luật này và luật khác có liên quan. Việc chiếm hữu, sử dụng, định đoạt tài sản chung của các thành viên gia đình được thực hiện theo phương thức thỏa thuận. Trường hợp định đoạt tài sản là bất động sản, động sản có đăng ký, tài sản là nguồn thu nhập chủ yếu của gia đình phải có sự thỏa thuận của tất cả các thành viên gia đình là người thành niên có năng lực hành vi dân sự đầy đủ, trừ trường hợp luật có quy định khác”, ngoài ra trước khi ký hợp đồng chuyển nhượng đất cho nguyên đơn thì bà U đã chuyển nhượng nhiều phần diện tích đất trong phần đất 669m² tại thửa đất số 359, tờ bản đồ số 1, tọa lạc tại xã BTĐ, Huyện BC (cũ), cho ông Nguyễn HL, bà Nguyễn Tuyết Mai, ông Nguyễn VT, Bà P TTT và bà Nguyễn TL; ông Trí, bà Thủy đã được cấp giấy chứng nhận một phần quyền sử dụng đất của thửa đất số 359. Việc bà U đã chuyển nhượng các phần đất trên cho những người khác nhau nhưng vẫn chuyển nhượng toàn bộ phần đất tranh chấp cho bà Lư Lê Phan là vi phạm quy định của pháp luật. Trong trường hợp này mặc dù nguyên đơn đã thanh toán đủ tiền chuyển nhượng cho bị đơn nhưng các bên chưa thực hiện việc bàn giao đất, cắm mốc, ranh hiện trạng và nguyên đơn có xác nhận là khi bị đơn đưa nguyên đơn đi xem đất nhận chuyển nhượng thì lại cho nguyên đơn xem một khu đất khác (không phải là thửa đất số 359 đang tranh chấp hiện nay) như vậy thực tế khi nhận chuyển nhượng nguyên đơn chưa biết chính xác mình nhận chuyển nhượng thửa đất nào. Từ đó cho thấy cấp sơ thẩm nhận định Hợp đồng ủy quyền ngày 24/12/2008 và Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (không có tài sản gắn liền với đất) ngày 04/02/2010 vô hiệu là phù hợp với quy định tại Điều 127, Điều 128 Bộ luật Dân sự năm 2005 Điều 106, Điều 113 Luật Đất đai năm 2003.

Bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Tất NM cho rằng thực tế nguyên đơn cho bà NM vay số tiền 2.500.000.000 đồng nên nguyên đơn và bị đơn đã ký kết Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (không có tài sản gắn liền với đất) ngày 04/02/2010 nhằm che dấu việc vay mượn, tại Giấy cam kết ngày 04/02/2010 và Giấy cam kết ngày 30/5/2010 ghi nhận bà Muối có nhận số tiền chuyển nhượng là 2.500.000.000 đồng và cam kết với bà Phan sẽ mua lại phần đất tranh chấp. Xét thấy nội dung của Giấy cam kết ngày 04/02/2010 và Giấy cam kết ngày 30/5/2010 không thể hiện việc các bên có giao dịch dân sự vay mượn tiền nên trình bày của bà NM không có căn cứ chấp nhận.

Về giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu: Do Hợp đồng ủy quyền ngày 24/12/2008 và Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (không có tài sản gắn liền với đất) ngày 04/02/2010 vô hiệu nên không làm phát sinh quyền và nghĩa vụ của các bên từ thời điểm xác lập. Căn cứ khoản 2 Điều 137 Bộ luật Dân sự năm 2005 quy định “... khi giao dịch dân sự vô hiệu thì các bên khôi phục lại tình trạng ban đầu, hoàn trả cho nhau những gì đã nhận...” do đó cần buộc bị đơn có người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng là bà Tất NM phải trả cho nguyên đơn số tiền chuyển nhượng đất là 2.500.000.000 đồng; Tuy nhiên quá trình giải quyết vụ án thì nguyên đơn đã nhận của bị đơn số tiền 100.000.000

đồng nên cần trừ số tiền này vào số tiền 2.500.000.000 đồng mà bị đơn phải trả lại cho nguyên đơn.

Xét mức độ lỗi của hợp đồng vô hiệu: Nguyên đơn trình bày nguyên đơn được bị đơn dẫn đi xem đất, phần đất ở vị trí mặt tiền có cái kho, không phải là phần đất thể hiện theo Hợp đồng chuyển nhượng do đó nguyên đơn không biết đất của bị đơn đã chuyển nhượng và những người này đã cất nhà sinh sống ở trên đất vì vậy nguyên đơn không có lỗi trong việc này. Xét thấy trình bày của nguyên đơn không có cơ sở bởi lẽ bị đơn xác định đây là giao dịch vay tiền nên không có việc bị đơn dẫn nguyên đơn đi xem đất, đồng thời tại Điều 7 của Hợp đồng chuyển nhượng cũng có ghi *“Đã xem xét kỹ, biết rõ về thửa đất nêu trên và các giấy tờ về quyền sử dụng đất...đã tìm hiểu kỹ về tình trạng pháp lý quyền sử dụng đất trước khi nhận chuyển nhượng”*, chứng tỏ nguyên đơn khi mua bán chuyển nhượng đã không tìm hiểu kỹ biết rõ về thửa đất mình mua là cũng có lỗi khi nhận chuyển nhượng. Đối với bị đơn bà U là người trực tiếp chuyển nhượng các phần của thửa đất tranh chấp trên cho những người khác trước mà vẫn chuyển nhượng toàn bộ thửa đất số 359 trên cho nguyên đơn, đồng thời cũng không thực hiện việc bàn giao phần đất chuyển nhượng cho nguyên đơn là vi phạm quy định pháp luật đất đai, như vậy có đủ cơ sở xác định cả hai bên cùng có lỗi khi có thiệt hại xảy ra. Căn cứ Điều 137, Điều 379 Bộ luật Dân sự năm 2005, Nghị quyết số 01/2003/NQ-HĐTP ngày 16/4/2003 của Tòa án nhân dân Tối cao về hợp đồng mua bán nhà, Nghị quyết số 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Tòa án nhân dân Tối cao liên quan đến chuyển quyền sử dụng đất quy định *“...thiệt hại còn bao gồm khoản tiền chênh lệch giữa giá nhà gắn liền với giá trị quyền sử dụng đất do các bên thoả thuận với giá nhà gắn liền với giá trị quyền sử dụng đất tại thời điểm xét xử sơ thẩm...”*.

Theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (không có tài sản gắn liền với đất) ngày 04/02/2010 với số tiền chuyển nhượng là 2.500.000.000 đồng, bị đơn đã trả cho nguyên đơn 100.000.000 đồng còn lại 2.400.000.000 đồng, căn cứ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 1155QDDĐ/UB-BTĐông do UBND huyện BC, Thành phố Hồ Chí Minh cấp cho bà Võ T.U ngày 05/11/1996 thì phần đất tranh chấp hiện nay vẫn là đất TV (thổ vườn), hai bên thoả thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất không có công trình trên đất, giấy chứng nhận bản chính nguyên đơn giữ từ khi chuyển nhượng đến nay, phía bị đơn vẫn chưa làm thủ tục chuyển mục đích sử dụng đất từ đất thổ vườn sang đất thổ nên căn cứ Điều 36 Luật Đất Đai năm 2003 cấp sơ thẩm xác định đơn giá đất trồng cây lâu năm là phù hợp.

Tuy nhiên theo Chứng thư thẩm định giá số 019/2024/1405637/HCM ngày 26/7/2024 của Công ty Cổ phần Giám định Thẩm định Sài Gòn thì phần đất tranh chấp có đơn giá đất ở là 33.812.000 đồng và đơn giá đất trồng cây lâu năm của diện tích 407.8m² là 14.519.000 đồng/m², đơn giá đất trồng cây lâu năm của diện tích 260m² là 17.423.000 đồng/m², cấp sơ thẩm căn cứ vào đơn giá đất trồng cây

lâu năm của diện tích 407.8m^2 là $14.519.000 \text{ đồng/m}^2$ để tính toàn bộ diện tích đất chuyển nhượng là 669m^2 là không chính xác, thiệt hại khoản tiền chênh lệch giá trị quyền sử dụng đất tại thời điểm xét xử sơ thẩm cần xác định lại, cụ thể như sau: $(14.519.000 \text{ đồng} \times 409\text{m}^2) + (17.423.000 \text{ đồng} \times 260\text{m}^2) - 2.400.000.000 \text{ đồng} = 8.068.251.000 \text{ đồng}/2 = 4.034.125.500 \text{ đồng}$.

Như đã nhận định phần trên lỗi làm cho hợp đồng vô hiệu là của cả hai bên nên bị đơn phải trả cho nguyên đơn $2.400.000.000 \text{ đồng} + 4.034.125.500 \text{ đồng} = 6.434.125.500 \text{ đồng}$.

Tại cấp phúc thẩm bị đơn cung cấp hình ảnh trên phần đất tranh chấp có ngôi đền tên “QUAN LỚN TRIỆU TUỜNG”, khánh thành năm 2000, dùng làm nơi sinh hoạt tâm linh, Sở Dân tộc và Tôn giáo đã có công văn số 582/SDTTG-TNTGK ngày 25/8/2025, 799/SDTTG-TNTGK ngày 15/9/2025 trả lời xác minh cho biết ngôi đền tại địa chỉ 135/2/11 đường TL không phải là cơ sở tín ngưỡng dân gian, không phải là nơi sinh hoạt của cộng đồng dân cư tại địa phương, đền thờ chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, do đó không có cơ sở xác định Đền thuộc quyền quản lý của Nhà nước.

Bản án sơ thẩm xác định người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của bà U là bà NM được quyền liên hệ với cơ quan có thẩm quyền làm thủ tục xin cấp lại giấy chứng nhận trong trường hợp Bà P không trả lại Giấy chứng nhận cho bà NM là không có cơ sở. Như đã nhận định phần trên, căn cứ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 1155 QSDD/UB-BTĐông ngày 05/11/1996 chứng nhận cho hộ bà Võ T.U được quyền sử dụng không phải cấp cho bà Võ T.U, mà hộ của bà U bao gồm bao gồm bà Tất NM, ông Huỳnh NQH, bà Huỳnh NPN, cần điều chỉnh nguyên đơn phải có trách nhiệm trả lại bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 1155QDDĐ/UB-BTĐông do UBND huyện BC, Thành phố Hồ Chí Minh cho hộ bà U bao gồm bà Tất NM, ông Huỳnh NQH, bà Huỳnh NPN.

Về yêu cầu của bà NM giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu bằng cách trả cho nguyên đơn số tiền mà bà NM đã vay của nguyên đơn là $2.500.000.000 \text{ đồng}$ (trả bằng cách giao cho nguyên đơn toàn quyền quản lý, sử dụng phần đất được xác định theo các mốc 4,5,6,7,8,9,10 tại Bản đồ hiện trạng vị trí ngày 04/12/2023 do Trung tâm Kiểm định bản đồ và tư vấn Tài nguyên - Môi trường lập) là không phù hợp về đối tượng vay mượn (nếu có) cũng như quyền và nghĩa vụ chủ sử dụng đất, sơ thẩm không chấp nhận là có căn cứ.

Từ những nhận định trên, Hội đồng xét xử phúc thẩm xét thấy một số chứng cứ đã được thu thập và khắc phục tại cấp phúc thẩm nên không cần thiết phải hủy bản án sơ thẩm như đề nghị của Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh, có căn cứ chấp nhận một phần kháng cáo của bị đơn, không chấp nhận kháng cáo của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn MH, chấp nhận một phần kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân BT – Thành phố Hồ Chí Minh sửa bản án sơ thẩm.

[3.] Về chi phí đo vẽ, thẩm định giá:

Bà Lư LP đã tạm ứng là 70.148.210 đồng. Do một phần yêu cầu khởi kiện không được chấp nhận nên bà Lư LP, bà Võ T.U (chết năm 2017) có người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng là bà Tất NM mỗi bên phải chịu $\frac{1}{2}$ chi phí tố tụng. Bà Lư LP phải chịu là 35.074.105 đồng. Bà Võ T.U (chết năm 2017) có người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng là bà Tất NM phải hoàn trả cho bà Lư LP số tiền 35.074.105 đồng, ngay khi bản án có hiệu lực pháp luật.

[4.] Về án phí dân sự:

[4.1.] Án phí dân sự sơ thẩm:

Căn cứ 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 các đương sự chịu án phí theo Pháp lệnh án phí, lệ phí Tòa án năm 2009 và Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016.

- Nguyên đơn bà Lư LP chịu án phí dân sự không có giá ngạch là 300.000 đồng đối với yêu cầu buộc tiếp tục thực hiện hợp đồng và phải chịu án phí dân sự có giá ngạch đối với yêu cầu không được chấp nhận là $112.000.000 + 0,1\%(5.565.874.500 \text{ đồng} - 4.000.000.000 \text{ đồng}) = 113.565.874 \text{ đồng}$. Tổng cộng Bà P phải chịu là 113.865.874 đồng. Nhưng được trừ vào tạm ứng án phí Bà P đã nộp số tiền là 41.000.000 đồng theo Biên lai thu số 07814 ngày 21/3/2012 và số tiền 12.000.000 đồng theo Biên lai thu số 0011199 ngày 22/4/2024 của Chi cục thi hành án dân sự quận BT, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là Phòng Thi hành án dân sự BT – Thành phố Hồ Chí Minh). Bà Lư LP còn phải nộp án phí số tiền 60.865.874 đồng.

- Bà Võ T.U (chết năm 2017) có người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng là bà Tất NM, sinh năm 1964 thuộc trường hợp người cao tuổi và có đơn xin miễn án phí nên được miễn. Hoàn trả cho bà Tất NM số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 200.000 đồng (hai trăm nghìn đồng) theo Biên lai thu số 0004130 ngày 27/01/2015 của Chi cục thi hành án dân sự quận BT, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là Phòng Thi hành án dân sự BT – Thành phố Hồ Chí Minh).

[4.2.] Án phí dân sự phúc thẩm:

Căn cứ khoản 2 Điều 29 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. Do Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm nên người kháng cáo không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; Điều 127, Điều 128, Điều 137, Điều 379 Bộ luật Dân sự năm 2005; Điều 106, Điều 113 Luật Đất đai năm 2003; Pháp lệnh án phí, lệ phí Tòa án năm 2009; Luật Thi hành án Dân sự; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 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;

Tuyên xử:

1. Chấp nhận một phần kháng cáo của bà Tất NM (là người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của bị đơn bà Võ T.U (chết năm 2017) và là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan); Không chấp nhận kháng cáo của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn MH; Chấp nhận một phần kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân quận BT, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là Viện kiểm sát nhân dân BT -Thành phố Hồ Chí Minh). Sửa bản án sơ thẩm.

2. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Lư LP:

Buộc bà Võ T.U, chết năm 2017 có người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng là bà Tất NM (thực hiện nghĩa vụ tài sản do bà Võ Thị Út để lại) trả cho bà Lư LP số tiền là 6.434.125.500 đồng (sáu tỷ bốn trăm ba mươi bốn triệu một trăm hai mươi lăm nghìn năm trăm đồng). Trả một lần ngay khi bản án có hiệu lực pháp luật.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án, cho đến khi thi hành án xong, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 357, Điều 468 của Bộ luật Dân sự 2015, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

3. Không chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Lư LP về việc:

3.1. Buộc bà Võ T.U và hàng thừa kế của bà Võ T.U tiếp tục thực hiện Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất công chứng số 003686 ngày 04/02/2010 lập tại Phòng Công chứng H Thành phố Hồ Chí Minh với phần đất diện tích 407.8 m² tại thửa 359 tờ bản đồ số 01 phường D.A, quận BT, Thành phố Hồ Chí Minh theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 1155 QSDĐ/UB-BTĐông do Ủy ban nhân dân huyện BC, Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 05/11/1996. Bà Lư LP được toàn quyền sử dụng, sở hữu phần đất diện tích 407.8 m² tại thửa 359 tờ bản đồ số 01 phường D.A, quận BT, Thành phố Hồ Chí Minh theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 1155 QSDĐ/UB-BTĐông ngày 05/11/1996;

3.2. Buộc bà Võ T.U có người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng là bà Tất NM trả cho bà Lư LP số tiền là 5.565.874.500 đồng (năm tỷ năm trăm sáu mươi lăm triệu tám trăm bảy mươi bốn nghìn năm trăm đồng).

4. Chấp nhận một phần yêu cầu độc lập của bà Tất NM:

4.1. Tuyên Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (không có tài sản gắn liền với đất) số công chứng 003686, quyền số 02/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 04/02/2010 lập tại Phòng Công chứng H Thành phố Hồ Chí Minh giữa bên chuyển nhượng bà Võ T.U (có bà Tất NM làm đại diện theo ủy quyền) với bên nhận chuyển nhượng bà Lư LP là vô hiệu.

4.2. Buộc bà Lư LP phải giao trả cho bà Võ T.U có người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng là bà Tất NM: Bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 1155 QSDĐ/UB-BTĐông do Ủy ban nhân dân huyện BC, Thành phố Hồ Chí Minh cấp cho bà Võ T.U ngày 05/11/1996, ngay khi bản án của Tòa án có hiệu lực pháp luật.

4.3. Hộ bà Võ T.U bao gồm bà Tất NM, ông Huỳnh NQH, bà Huỳnh NPN được quyền liên hệ cơ quan nhà nước có thẩm quyền để được cấp lại đối với bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 1155 QSDĐ/UB-BTĐông do Ủy ban nhân dân huyện BC, Thành phố Hồ Chí Minh cấp cho bà Võ T.U ngày 05/11/1996 (nếu không thu hồi được bản chính Giấy chứng nhận).

5. Không chấp nhận một phần yêu cầu độc lập của bà Tất NM về việc: Bà NM trả cho nguyên đơn số tiền 2.500.000.000 đồng (hai tỷ năm trăm triệu đồng), trả bằng cách giao cho nguyên đơn toàn quyền quản lý, sử dụng phần đất được xác định theo các mốc 4,5,6,7,8,9,10 tại Bản đồ hiện trạng vị trí ngày 04/12/2023 do Trung tâm Kiểm định bản đồ và tư vấn Tài nguyên - Môi trường lập.

6. Về chi phí đo vẽ, thẩm định giá:

Bà Lư LP đã tạm ứng là 70.148.210 đồng (bảy mươi triệu, một trăm bốn mươi tám nghìn, hai trăm mười đồng). Bà Lư LP phải chịu là 35.074.105 đồng (ba mươi lăm triệu, không trăm bảy mươi bốn nghìn, một trăm lẻ năm đồng). Bà Võ T.U (chết năm 2017) có người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng là bà Tất NM phải hoàn trả cho bà Lư LP số tiền 35.074.105 đồng (ba mươi lăm triệu, không trăm bảy mươi bốn nghìn, một trăm lẻ năm đồng), ngay khi bản án có hiệu lực pháp luật.

7. Về án phí dân sự:

7.1. Về án phí dân sự sơ thẩm:

- Nguyên đơn bà Lư LP chịu là 113.865.874 đồng (một trăm mười ba triệu, tám trăm sáu mươi lăm nghìn, tám trăm bảy mươi bốn đồng). Nhưng được trừ vào tạm ứng án phí Bà P đã nộp số tiền là 41.000.000 đồng (bốn mươi một triệu đồng) theo Biên lai thu số 07814 ngày 21/3/2012 và số tiền 12.000.000 đồng (mười hai triệu đồng) theo Biên lai thu số 0011199 ngày 22/4/2024 của Chi cục thi hành án dân sự quận BT, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là Phòng Thi hành án dân sự BT – Thành phố Hồ Chí Minh). Bà Lư LP còn phải nộp án phí số

tiền 60.865.874 đồng (sáu mươi triệu, tám trăm sáu mươi lăm nghìn tám trăm bảy mươi bốn đồng).

- Bà Võ T.U (chết năm 2017) có người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng là bà Tất NM được miễn. Hoàn trả cho bà Tất NM số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 200.000 đồng (hai trăm nghìn đồng) theo Biên lai thu số 0004130 ngày 27/01/2015 của Chi cục thi hành án dân sự quận BT, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là Phòng Thi hành án dân sự BT – Thành phố Hồ Chí Minh).

7.2. Án phí dân sự phúc thẩm: Bà Tất NM, ông Nguyễn MH không phải chịu.

Hoàn trả cho ông Nguyễn MH số tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp là 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0076716 ngày 14/3/2025 của Chi cục Thi hành án dân sự quận BT, Thành phố Hồ Chí Minh (Nay là Phòng Thi hành án dân sự BT – Thành phố Hồ Chí Minh).

Thi hành tại Phòng Thi hành án dân sự có thẩm quyền.

Trong trường hợp bản án được thi hành theo 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, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7 và 9 Luật Thi hành án dân sự; Thời hiệu yêu cầu 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;
- Viện kiểm sát nhân dân tối cao;
- Viện kiểm sát nhân dân TP. HCM;
- Tòa án nhân dân BT - TP. HCM;
- Viện kiểm sát nhân dân BT - TP. HCM;
- Phòng Thi hành án dân sự BT - TP. HCM;
- Các đương sự (để thi hành);
- Lưu: Vp, Hs.

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

Doãn Thị Kim Thúy