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:1133/2026/DS-PT
Ngày: 03 - 6 - 2026
V/v tranh chấp kiện đòi tài sản là quyền sử dụng đất và 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: Ông Nguyễn Trung Dũng

*Các Thẩm phán:*Bà Nguyễn Thị Duyên Hằng

Bà Đinh Thị Mộng Tuyết

- Thư ký phiên tòa: Bà Lê Thị Thuỳ - 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 Trần Đức Thoại - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 28 tháng 5 và 03 tháng 6 năm 2026 tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự phúc thẩm số 616/2026/TLPT-DS ngày 30/3/2026 về việc "Tranh chấp kiện đòi tài sản là quyền sử dụng đất và tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất".

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 345/2025/DS-ST ngày 29/12/2025 của Tòa án nhân dân Khu vực 16 - Thành phố Hồ Chí Minh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 2689/2026/QĐXXPT-DS ngày 22 tháng 04 năm 2026, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Bà Lương Nữ Bích T6, sinh năm 1984; trú tại: A khu phố B, phường B, thành phố T, tỉnh Bình Dương (nay là A khu phố B, phường L, Thành phố Hồ Chí Minh).

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Ông Phan Thanh N, sinh năm 1980; trú tại: A M, tổ I, khu phố E, phường T, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là A M, tổ I, khu phố E, phường T, Thành phố Hồ Chí Minh). Địa chỉ liên lạc: 194 đường Đ, phường Đ, thành phố T, tỉnh Bình Dương (nay là 194

đường ĐX071 khu phố E, phường C, Thành phố Hồ Chí Minh), là người đại diện theo ủy quyền, theo văn bản ủy quyền ngày 22/5/2023.

2. Bị đơn: Bà Lương Nữ Băng T, sinh năm 1977; CCCD số: 079177019058 cấp ngày 22/4/2021; trú tại: A khu phố B, phường B, thành phố T, tỉnh Bình Dương (nay là A khu phố B, phường L, Thành phố Hồ Chí Minh)

Người đại diện hợp pháp của bị đơn: Bà Trịnh Thị Thục A, sinh năm 2002, CCCD số: 027302011073; địa chỉ: A, đường H, phường Đ, Thành phố Hồ Chí Minh (Văn bản ủy quyền ngày 27/01/2026).

Người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của bị đơn: Ông Nguyễn Văn H, là Luật sư Văn phòng Luật sư Nguyễn H và Cộng sự thuộc Đoàn Luật sư Thành phố H.

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

- Ông Nguyễn Thanh L, sinh năm 1984; thường trú: A đường P, khu phố L, phường L, thành phố T, tỉnh Bình Dương (nay là A đường P, khu phố L, phường L, Thành phố Hồ Chí Minh); chỗ ở: A khu phố B, phường B, thành phố T, tỉnh Bình Dương (nay là A khu phố B, phường L, Thành phố Hồ Chí Minh).

- Bà Nguyễn Lương Mẫn N1, sinh năm 1996;

- Ông Nguyễn Hoàng N2, sinh năm 1998;

- Bà Nguyễn Hoàng Kim N3, sinh năm 2002;

- Ông Nguyễn Hoàng N4, sinh năm 2006.

Cùng trú tại: A khu phố B, phường B, thành phố T, tỉnh Bình Dương (nay là: A6E khu phố B, phường L, Thành phố Hồ Chí Minh).

- Ông Nguyễn Trung N5, sinh năm 1974; trú tại: 1 O court, S, tiểu bang V, Ô-xtơ rây-Lia.

5. Người làm chứng:

- Bà Nguyễn Ngọc T1, sinh năm 1954; trú tại A khu phố B, phường B, thành phố T, tỉnh Bình Dương (nay là A khu phố B, phường L, Thành phố Hồ Chí Minh).

- Ông Lương Quốc T2, sinh năm 1982; trú tại: A khu phố B, phường B, thành phố T, tỉnh Bình Dương (nay là A khu phố B, phường L, Thành phố Hồ Chí Minh).

- Ông Lương Quốc T3, sinh năm 1978; trú tại: A khu phố B, phường B, thành phố T, tỉnh Bình Dương (nay là A khu phố B, phường L, Thành phố Hồ Chí Minh).

- Bà Lương Nữ Diệu T4, sinh năm 1987; trú tại: A khu phố B, phường B, thành phố T, tỉnh Bình Dương (nay là A khu phố B, phường L, Thành phố Hồ Chí Minh).

Người kháng cáo: Nguyên đơn bà Lương Nữ Bích T6 và bị đơn bà Lương Nữ Băng T.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo nội dung án sơ thẩm:

Theo đơn khởi kiện, quá trình tố tụng và tại phiên tòa, người đại diện hợp pháp của nguyên đơn là ông Phan Thanh N và nguyên đơn bà Lương Nữ Bích T6 thống nhất trình bày:

Bà Lương Nữ Bích T6 là chủ sử dụng hợp pháp của thửa đất số 332, tờ bản đồ số 6, tại khu phố B, phường B, thành phố T, tỉnh Bình Dương (nay là khu phố B, phường L, Thành phố Hồ Chí Minh) và đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH346640, số vào sổ cấp GCN: CS07697 do Sở tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 11/5/2017.

Nguồn gốc của thửa đất là do nhận chuyển nhượng của bà Lương Nữ Băng T. Vì là chị em ruột với nhau nên sau khi nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất, bà T không còn nhà để ở nên bà T6 đã để cho gia đình bà T ở nhờ bên phần đất thuộc hành lang an toàn đường thủy (HLATĐT) tại căn nhà cấp 4, chiều ngang 4,5m, dài 9,5m và không cho bà T sử dụng diện tích đất còn lại của bà T6. Quá trình sinh sống tại nhà đất nêu trên, gia đình bà T sản xuất bàn ghế gỗ và cơ sở sản xuất này đang gây ô nhiễm môi trường xung quanh, ảnh hưởng trực tiếp đến gia đình bà T6 và các hộ lân cận.

Hiện tại gia đình bà T6 phải chịu ô nhiễm tiếng ồn từ máy cưa và những bụi bặm từ việc sản xuất của gia đình bà T. Mặt khác bà T còn xây dựng tường rào chắn gây cản trở lối đi của bà T6 và các hộ lân cận mà không hỏi ý kiến của bà T6. Bà T6 đã nhiều lần yêu cầu bà T di dời tài sản trả lại nhà đất cho bà T6 và không được sử dụng phần đất của bà T6 để sản xuất gây ô nhiễm môi trường nhưng bà T không đồng ý.

Nay nguyên đơn yêu cầu Tòa án giải quyết: Buộc bà Lương Nữ Băng T di dời tài sản để giao trả lại cho bà Lương Nữ Bích T6 toàn bộ diện tích đất 114,1m^2 thuộc thửa đất số 332 tờ bản đồ số 6, tọa lạc tại khu phố B, phường B, thành phố T, tỉnh Bình Dương (nay là khu phố B, phường L, Thành phố Hồ Chí Minh).

Tại phiên tòa, nguyên đơn xác định, sau khi nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất, hai bên có lập giấy thỏa thuận (không ghi thời gian) về việc vợ chồng bà T6 đồng ý cho gia đình bà T ở lại bên phần hành lang đường thủy (ngang 4,5m, dài 9,5m) ở vĩnh viễn mà không ai được quyền đòi lại. Nếu sau này nhà nước có nhu cầu thu hồi đất hành lang đường thủy thì vợ chồng bà T, ông N5 sẽ trả lại cho nhà nước mà không có yêu cầu hay đòi hỏi gì. Bà T6 cho rằng có thỏa thuận này vì thời điểm chuyển nhượng đất, gia đình bà T khó khăn không có chỗ ở, con cái đông và tình nghĩa chị em ruột nên thỏa thuận cho ở lại trên đất hành lang đường thủy nhưng quá trình sinh sống hai bên mâu thuẫn bà

T6 không đồng ý cho gia đình bà T tiếp tục ở lại tại phần đất này. Bà T6 yêu cầu gia đình bà T dọn ra khỏi đất trả lại đất cho bà được quản lý, sử dụng và đồng ý hỗ trợ chi phí di dời tài sản theo kết quả định giá.

Mặt khác, tại hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và nhà ở ngày 12/5/2014 hai bên có thỏa thuận sau khi bán xong bên A (bên chuyển nhượng) được ở lại tại hành lang đường thủy nhưng khi bên B (bên nhận chuyển nhượng) bán lại cho người khác thì bên A phải di dời, bên B sẽ không bồi thường tiền nhà ở, phí di dời theo pháp luật, bên A không được thưa kiện, mục đích ghi như vậy là để nếu bà T6 có chuyển nhượng đất cho người khác thì họ không đuổi gia đình bà T ra khỏi đất.

Bà T đã giao nhà đất cho bà T6 quản lý, sử dụng sở hữu từ ngày 01/01/2016 đối với diện tích 206,3m^2 bao gồm cả diện tích đất hành lang bảo vệ an toàn đường thủy và đã tự chừa 4m ngang để làm đường đất để đi lại phía trước nhà và đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS07697 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 11/5/2017.

Đối với 01m phía sau 02 căn nhà trong bản vẽ thể hiện thuộc đất của ông Nguyễn Bình T5 là không đúng vì đã được cắm mốc xác định ranh đất thuộc về giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS07697 và đã giải quyết tại Bản án số 30/2014/DS-PT ngày 23/01/2024 của Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh.

Về kết quả định giá nguyên đơn thống nhất. Đối với bản vẽ do bị đơn yêu cầu đo đạc lại do Chi nhánh Công ty cổ phần T7 thực hiện, nguyên đơn không đồng ý và yêu cầu Tòa án sử dụng kết quả đo đạc của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai thành phố T (nay là chi nhánh văn phòng Đ) làm căn cứ giải quyết tranh chấp.

Đối với yêu cầu phản tố của bị đơn, nguyên đơn không đồng ý vì hai bên đã hoàn tất thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất và nguyên đơn đã giao hết 600.000.000 đồng, thanh toán làm 02 đợt.

Đợt 1: Ngày 12/5/2014, bà T6 thanh toán cho bà T 440.000.000 đồng để bà T thanh toán cho ngân hàng và lấy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất về do trước đó bà T vay ngân hàng nhưng không có khả năng trả nợ. Hai bên thỏa thuận ghi vào trong hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và nhà ở ngày 12/5/2014.

Đợt 2: Ngày 01/01/2016, bà T6 thanh toán 140.000.000 đồng và cấn trừ số tiền trước đó bà T vay bà T6 cộng lại là 20.000.000 đồng nên tổng là 160.000.000 đồng bà T có xác nhận đã nhận đủ 160.000.000 đồng và tự ghi mặt sau hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và nhà ở ngày 12/5/2014.

Tài liệu, chứng cứ nguyên đơn cung cấp gồm: Biên bản hòa giải; giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, giấy ủy quyền; Bản án số 30/2014/DS-PT ngày

23/01/2024 của Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh; Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và nhà ở ngày 12/5/2014 v.v.

Theo đơn phản tố, quá trình tố tụng và tại phiên tòa bị đơn bà Lương Nữ Băng T trình bày:

Thửa đất 332, tờ bản đồ 6 (C1), diện tích 206,3m^2 tại khu phố B, phường B, thành phố T, tỉnh Bình Dương là do bà Nguyễn Ngọc T1 tặng cho con là bà T và bà T được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH02714/BN do Ủy ban nhân dân thị xã T cấp ngày 19/4/2012. Trên đất bà T có xây dựng 02 căn nhà cấp 4, trong đó 01 căn gia đình bà T6 đang ở là căn A6F và 01 căn hiện tại gia đình bà T đang ở là căn A6E.

Do bà T nợ ngân hàng 250.000.000 đồng từ năm 2013, vay 05 năm tất toán năm 2017. Bà T6 có đưa cho bà T 300.000.000 đồng (bà T6 đưa cho bà T 02 lần, lần đầu ghi nhận thêm 140.000.000 đồng; lần 2 ghi nhận đủ 160.000.000 đồng là 300.000.000 đồng được ghi ở mặt sau tờ giấy chuyển nhượng quyền sử dụng đất và nhà ở và chỉ một mình bà T ký tên. Mục đích bà T6 đưa tiền là để bà T thanh toán cho ngân hàng và lấy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất về do trước đó bà T có vay bà T6 nhiều lần tiền để chi tiêu, đóng tiền học phí cho con nên bà T6 cộng lại hết 140.000.000 đồng được ghi vào mặt sau của tờ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và nhà ở ngày 12/5/2014 bà T6 cộng lại thành là 440.000.000 đồng, có 02 người làm chứng là bà Lương Nữ Diệu T4 và ông Lương Quốc T3 ký tên, lăn tay làm chứng. Bà T chuyển nhượng nhà đất cho bà T6 giá 600.000.000 đồng, đã giao 440.000.000 đồng nên còn 160.000.000 đồng bà T6 hứa giao vào ngày 01/01/2016 tại UBND xã B nhưng không giao.

Bà T đã ra Văn phòng C để ký hợp đồng chuyển nhượng cho bà T6 ngày 22/4/2015, sau đó, bà T6 có yêu cầu bà T, ông N5 ra Văn phòng công chứng ký hủy hợp đồng chuyển nhượng ngày 11/4/2017 và ký lại hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 14/4/2017 về giá trong hợp đồng ghi 100.000.000 đồng nhưng thực tế giá chuyển nhượng là 600.000.000 đồng. Bà T6 đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 11/5/2017 và đã quản lý sử dụng đất cùng căn nhà A6F từ năm 2017 đến nay.

Bà T đã sinh sống tại căn nhà A6E đã 11 năm (từ trước khi chuyển nhượng nhà đất cho bà T6) và bà T không chuyển nhượng phần nhà đất này. Do đó, việc nguyên đơn cho rằng cho gia đình bà T ở nhờ trên đất hành lang đường thủy là không đúng vì vậy bà T không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Xưởng mộc của gia đình bà T xây dựng vào năm 2020, không nằm trong phần đất tranh chấp giữa bà T và bà T6 nên bà T6 không có quyền yêu cầu gia đình bà T phải di dời tài sản trả lại đất cho bà T6.

Về kết quả định giá, bà T không yêu cầu định giá lại và yêu cầu Tòa án sử dụng kết quả bản vẽ do Công ty cổ phần T7 thực hiện làm căn cứ giải quyết tranh chấp.

Đối với ông Nguyễn Trung N5, bà T xác định bà và ông N5 đã ly hôn từ năm 2000 theo Quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự thuận tình ly hôn số 381/QĐ-CNTL ngày 13/10/2000 của Tòa án nhân dân quận Bình Thạnh, Thành phố Hồ Chí Minh và tại Giấy xác nhận tình trạng hôn nhân số 772/2025/UBND-XNTTHN ngày 18/7/2025 của UBND phường L, Thành phố Hồ Chí Minh xác định bà T đã đăng ký kết hôn nhưng đã ly hôn theo Quyết định số 381 nêu trên và hiện tại chưa đăng ký kết hôn với ai. Do đó, bà T xác định tài sản đang tranh chấp là tài sản của cá nhân bà, không liên quan đến ông N5. Việc ông N5 có ký tên trong hợp đồng chuyển nhượng với bà T6 với tư cách là người chứng kiến.

Do bà T6 chưa thanh toán hết số tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất là 160.000.000 đồng nên bị đơn phản tố yêu cầu bà Lương Nữ Bích T6 phải hoàn tất nghĩa vụ thanh toán phần còn lại tương đương với 27% giá trị căn nhà và đất tại thời điểm làm đơn phản tố, số tiền 780.000.000 đồng.

Tài liệu chứng cứ bị đơn giao nộp gồm: Hợp đồng hủy bỏ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 11/4/2017; hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 14/4/2017; hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 22/4/2025; hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và nhà ở ngày 12/5/2014; giấy thỏa thuận; giấy chứng nhận hộ đăng ký kinh doanh, giấy chứng nhận đăng ký thuế; hợp đồng tín dụng - khách hàng cá nhân, lịch trả nợ, giấy các chứng nhận quyền sử dụng đất, giấy nộp tiền vào ngân sách nhà nước, hộ khẩu gia đình và căn cước công dân của các con của bà T, quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự thuận tình ly hôn số 381/TL ngày 08/9/2000, giấy xác nhận tình trạng hôn nhân, xác nhận thông tin cư trú .v.v.

Quá trình tố tụng và tại phiên tòa, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Thanh L trình bày: Thống nhất với toàn bộ ý kiến trình bày và yêu cầu của nguyên đơn bà Lương Nữ Bích T6 và không đồng ý với yêu cầu phản tố của bị đơn.

Quá trình tố tụng, tại văn bản trình bày ý kiến ngày 09/9/2025 của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Trung N5 trình bày:

Ông N5 và bà T nguyên trước đây là vợ chồng nhưng đã ly hôn theo quyết định số 381/QĐ-CNTL ngày 13/10/2000 của Tòa án nhân dân quận Bình Thạnh, Thành phố Hồ Chí Minh. Theo đó hai bên không yêu cầu Tòa án giải quyết chia tài sản. Về giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH02714/BN do UBND thị xã T cấp ngày 19/4/2012 thuộc thửa đất số 332, tờ bản đồ số 6 (C). Đây là tài sản riêng của bà T được mẹ ruột là bà T1 tặng riêng bà T. Ông N5 chỉ là người phụ giúp bà T trông coi, quản lý sử dụng tài sản trên đất. Theo giấy xác nhận tình trạng hôn nhân năm 2025, ông N5 và bà T đã ly hôn từ năm 2000 và không đăng ký kết hôn lại. Ngoài ra, theo giấy xác nhận nơi cư trú do Công an cung cấp thì ông N5 cũng không đăng ký thường trú, tạm trú tại địa chỉ này.

Việc ông N5 có tên trong hợp đồng công chứng năm 2017 là do bà Lương Nữ Bích T6 yêu cầu ông ra UBND phường A1, quận B, Tp . để trích lục tình trạng hôn nhân nhằm mục đích hoàn tất thủ tục công chứng sang tên. Ông N5 và bà T làm theo đề nghị của bà T6 chứ bản chất đây là tài sản riêng của bà T nên quyền định đoạt tài sản là thuộc về bà T chứ không liên quan gì đến ông N5.

Quá trình tố tụng và tại phiên tòa, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà N1, bà N3 và ông N4 trình bày: Thống nhất với toàn bộ ý kiến, yêu cầu phản tố của bị đơn là bà Lương Nữ Băng T.

Quá trình tố tụng và tại phiên tòa, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông N2 trình bày: Thống nhất với toàn bộ ý kiến, yêu cầu của bị đơn bà Lương Nữ Băng T.

Đối xưởng mộc là nhà tạm xây dựng nằm ngoài giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà T6 nên ông N2 yêu cầu được tiếp tục quản lý, sử dụng và sản xuất kinh doanh. Ông N2 làm xưởng mộc vào năm 2020, phường B có vào kiểm tra, xác nhận và được Phòng tài chính kế hoạch thành phố T cấp giấy chứng nhận hộ kinh doanh số 46F8046865 đăng ký lần đầu ngày 03/4/2023. Trường hợp nếu phải trả lại đất cho nguyên đơn thì gia đình ông đồng ý di dời công trình đã xây dựng trả lại đất cho nguyên đơn.

Quá trình tố tụng, người làm chứng bà Nguyễn Ngọc T1 trình bày: Bà T1 là mẹ ruột của bà Lương Nữ Bích T6 và bà Lương Nữ Băng T.

Nguồn gốc nhà thửa đất số 332 diện tích 206,3m^2 tại khu phố B, phường B, thành phố T, tỉnh Bình Dương là của bà T1 tặng cho riêng bà Lương Nữ Băng T năm 2012. Sau khi cho đất, bà T và ông Nguyễn Trung N5 mới cất nhà trên đất để ở sau đó chuyển nhượng cho bà T6. Hai bên có lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và nhà ở ngày 12/5/2014, không công chứng, chứng thực theo quy định pháp luật. Vợ chồng bà T chuyển nhượng hết toàn bộ thửa đất 332 diện tích 206,3m^2 và tài sản trên đất có 01 căn nhà bà T6 đang ở. Bà T1 đã đi cùng bà T6 và bà T lên ngân hàng, chứng kiến việc bà T6 vay 500.000.000 đồng và đã chuyển cho bà T, về nhà bà T đưa lại cho bà T6 60.000.000 đồng. Đối với số tiền 160.000.000 đồng thì được giao nhận tại nhà của bà T6 đang ở hiện nay, bà T1 có chứng kiến việc bà T6 giao cho bà T 140.000.000 đồng còn 20.000.000 đồng giữa bà T6 và bà T cấn trừ nợ với nhau nhưng bà T có tự viết vào mặt sau tờ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và nhà ở ngày 12/5/2014 là đã nhận đủ số tiền 160.000.000 đồng. Sau khi nhận chuyển nhượng toàn bộ diện tích đất, vợ chồng bà T6, ông L đã đồng ý cho vợ chồng bà Lương Nữ Băng T, ông Nguyễn Trung N5 cất nhà chiều ngang 4,5m x dài 9,5m trên hành lang đường thủy ở vĩnh viễn mà không ai được quyền đòi lại. Nếu sau này nhà nước có nhu cầu thu hồi hành lang đường thủy thì vợ chồng bà T và ông N5 sẽ trả lại cho nhà nước mà không yêu cầu hay đòi hỏi gì cả. Bà T1 và con là ông Lương Quốc T2 có ký tên làm chứng cho thỏa thuận này.

Quá trình tố tụng và tại phiên tòa, người làm chứng là ông Lương Quốc

T2 trình bày:

Ông T2 là anh trai của bà Lương Nữ Bích T6 và là em trai của bà Lương Nữ Băng T. Vợ chồng bà Lương Nữ Băng T, ông Nguyễn Trung N5 và bà Lương Nữ Bích T6 đã thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất và nhà ở. Hai bên có lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và nhà ở ngày 12/5/2014, không công chứng, chứng thực, diện tích chuyển nhượng là 206,3m^2, thuộc thửa 332 với giá 600.000.000 đồng. Đợt 1 ngày 12/5/2014 bà T6 thanh toán số tiền 440.000.000 đồng. Đợt 2 ngày 01/01/2016 bà T6 thanh toán cho bà T số tiền 160.000.000 đồng khi ra xã ký giấy tờ sang nhượng. Thời hạn giao nhà đất + nhà ở là 01/01/2016. Hai bên còn thỏa thuận bên bà T6 (bên B) chịu trách nhiệm lập thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Trong thời gian kể từ ngày ký hợp đồng này đến khi giao đất và nhà thì bên A (bên bà T, ông N5) có tiền sẽ chuộc lại gồm tiền cọc đợt 1 cộng thêm 2% tiền lời. Sau khi bán xong, bên B cho bên A ở lại tại hành lang đường thủy nhưng khi bên B bán lại cho người khác thì bên A phải di dời (bên B sẽ bồi thường tiền nhà ở +chi phí di dời theo pháp luật) Bên A không được thưa kiện. Ông T2 xác định ông làm chứng cho việc thỏa thuận chuyển nhượng đất, nhà còn việc giao tiền giữa hai bên ông không chứng kiến.

Quá trình tố tụng, người làm chứng ông Lương Quốc T3 và bà Lương Nữ Diệu T4 thống nhất trình bày: Ông T3 là anh trai của bà Lương Nữ Bích T6 và là em trai của bà Lương Nữ Băng T, bà T4 là em của bà T, bà T6. Vợ chồng bà Lương Nữ Băng T và Nguyễn Trung N5 với bà Lương Nữ Bích T6 đã thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và nhà ở ngày 12/5/2014 và không công chứng, chứng thực theo quy định pháp luật. Hai bên thỏa thuận vợ chồng bà T chuyển nhượng cho bà T6 thửa đất 332, diện tích chuyển nhượng là 206,3m^2 với giá 600.000.000 đồng. Đợt 01 ngày 12/5/2014 bà T6 giao số tiền 440.000.000 đồng. Đợt 02 ngày 01/01/2016 bà T6 thanh toán cho bà T số tiền 160.000.000 đồng khi ra xã ký giấy tờ sang nhượng. Thời hạn giao nhà đất + nhà ở là 01/01/2016. Hai bên còn thỏa thuận bên bà T6 (bên B) chịu trách nhiệm lập thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Trong thời gian kể từ ngày ký hợp đồng này đến khi giao đất và nhà thì bên A (bên bà T, ông N5) có tiền sẽ chuộc lại gồm tiền cọc đợt 01 cộng thêm 2% tiền lời. Sau khi bán xong bên B cho bên A ở lại tại hành lang đường thủy nhưng khi bên B bán lại cho người khác thì bên A phải di dời (bên B sẽ bồi thường tiền nhà ở + chi phí di dời theo pháp luật) Bên A không được thưa kiện.

Ông T3 làm chứng cho việc thỏa thuận chuyển nhượng đất, nhà còn việc giao tiền giữa hai bên ông không chứng kiến.

Bà T4 xác định là bà làm chứng cho việc thỏa thuận chuyển nhượng đất, nhà còn việc giao tiền 440.000.000 đồng bà được biết là bà T6 và bà T ra ngân hàng làm thủ tục tất toán khoản vay của bà T tại ngân hàng nên hai bên giao nhận ở đấy bà không rõ. Còn số tiền 160.000.000 đồng giao nhận tại nhà bà T6 đang ở hiện nay, bà có chứng kiến việc bà T6 giao tiền cho bà T để bà T xây căn nhà đang ở, bà T nhận xong có tự tay ghi ở mặt sau tờ hợp đồng ngày 12/5/2014

về việc nhận đủ 160.000.000 đồng thực tế giao số tiền 140.000.000 đồng và 20.000.000 đồng là bà T6 với bà T cấn trừ nợ trước đó bà T nợ bà T6 nên bà T đã ghi rõ việc đã nhận đủ số tiền 160.000.000 đồng.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 345/2025/DS-ST ngày 29/12/2025 của Tòa án nhân dân Khu vực 16 - Thành phố Hồ Chí Minh đã quyết định:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Lương Nữ Bích T6 đối với bị đơn bà Lương Nữ Băng T việc tranh chấp kiện đòi tài sản là quyền sử dụng đất.

Buộc bà Lương Nữ Băng T có trách nhiệm di dời tài sản phần mái che khung sắt, mái bạt nhựa, nền xi măng 36,7m^2 thuộc HLBVĐT (trong đó có 22,2 m^2 xây dựng trên đất nông nghiệp thuộc HLATĐT, 8,7m^2 mái che xây dựng trên đất ở thuộc HLATBVĐT và 2,4m^2 mái che xây dựng trên đất nông nghiệp) và 5,2m^2 mái che lấn đường thuộc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH07697/BN do UBND thị xã T cấp ngày 11/5/2017 thuộc thửa đất số 332, tờ bản đồ số 6 (C) tại khu phố B, phường B, thành phố T, tỉnh Bình Dương (nay là khu phố B, phường L, Thành phố Hồ Chí Minh) để trả lại đất cho bà Lương Nữ Bích T6 được quản lý, sử dụng.

2. Không chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Lương Nữ Bích T6 về việc yêu cầu bà Lương Nữ Băng T phải di dời tài sản là căn nhà diện tích 34.5m^2 nằm trên HLATBVĐT thuộc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH07697/BN do UBND thị xã T cấp ngày 11/5/2017 thuộc thửa đất số 332, tờ bản đồ số 6 (C) tại khu phố B, phường B, thành phố T, tỉnh Bình Dương (nay là khu phố B, phường L, Thành phố Hồ Chí Minh). Gia đình bà T được tiếp tục sinh sống tại căn nhà trên cho đến khi cơ quan nhà nước có thẩm quyền xử lý, thu hồi đất theo quy định pháp luật về đất đai.

(Có sơ đồ bản vẽ kèm theo)

3. Ghi nhận sự tự nguyện của bà Lương Nữ Bích T6 về việc hỗ trợ chi phí di dời tài sản cho bà Lương Nữ Băng T số tiền 11.910.540 đồng.

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật và có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong tất cả các khoản tiền, hàng tháng 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 và khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự 2015.

4. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bà Lương Nữ Băng T về việc yêu cầu bà Lương Nữ Bích T6 phải thanh toán số tiền 780.000.000 đồng.

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

Ngày 06/01/2026, nguyên đơn bà Lương Nữ Bích T6 kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm; ngày 08/01/2026 bị đơn bà Lương Nữ Băng T kháng cáo toàn

bộ bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và xác định kháng cáo một phần bản án sơ thẩm tại mục 2 của quyết định bản án. Bị đơn vẫn giữ yêu cầu kháng cáo và yêu cầu Hội đồng xét xử phúc thẩm xem xét chấp nhận kháng cáo, chấp nhận toàn bộ yêu cầu phản tố của bị đơn.

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

Đại diện nguyên đơn bà Lương Nữ Thị Bích T6 trình bày: Giữ nguyên nội dung kháng cáo, kháng cáo một phần bản án dân sự sơ thẩm đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn không được chấp nhận. Đại diện nguyên đơn cho rằng giấy thỏa thuận giữa các bên về việc cho gia đình bà Lương Nữ Băng T được ở lại vĩnh viễn trên phần đất thuộc hành lang an toàn đường thủy là giao dịch vi phạm điều cấm của pháp luật, thuộc trường hợp vô hiệu theo quy định tại Điều 123 Bộ luật Dân sự năm 2015. Phần đất hành lang an toàn đường thủy không được phép xây dựng công trình, nhà ở; việc bị đơn tiếp tục sử dụng làm nơi sản xuất mộc, lấn chiếm hành lang kênh rạch, gây ô nhiễm môi trường và tiếng ồn là trái quy định pháp luật. Vì vậy, đề nghị Hội đồng xét xử sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận yêu cầu khởi kiện, buộc bà T phải tháo dỡ, di dời toàn bộ nhà ở, tài sản và giao trả lại phần đất thuộc quyền sử dụng hợp pháp của nguyên đơn.

Đại diện bị đơn bà Lương Nữ Băng T trình bày: Giữ nguyên nội dung kháng cáo và yêu cầu phản tố, bởi vì Tòa án cấp sơ thẩm chưa xem xét, đánh giá đầy đủ các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án; có vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng và xác định chưa đúng quan hệ pháp luật tranh chấp nên đề nghị hủy toàn bộ bản án sơ thẩm để giải quyết lại. Bị đơn xác định giữa các bên có lập giấy thỏa thuận cho gia đình bà T được ở lại lâu dài trên phần đất hành lang đường thủy sau khi chuyển nhượng đất; căn nhà đã tồn tại từ trước khi cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho nguyên đơn và gia đình bà T sử dụng ổn định trong thời gian dài mà nguyên đơn không có ý kiến phản đối. Bị đơn cho rằng giá chuyển nhượng thực tế là 600.000.000 đồng nhưng nguyên đơn mới thanh toán một phần; còn nợ 160.000.000 đồng nên yêu cầu phản tố buộc nguyên đơn thanh toán số tiền tương ứng với giá trị còn thiếu theo giá trị tài sản tại thời điểm giải quyết vụ án.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn trình bày: Đề nghị chấp nhận kháng cáo của bị đơn, hủy toàn bộ bản án sơ thẩm.

Luật sư cho rằng căn nhà của bà T được xây dựng và tồn tại trước thời điểm nguyên đơn được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; việc căn nhà nằm trong hành lang bảo vệ đường thủy nếu có vi phạm thì thuộc trách nhiệm xử lý của cơ quan nhà nước có thẩm quyền, không phải là căn cứ để nguyên đơn yêu cầu bị đơn phải di dời ngay.

Đối với giấy thỏa thuận giữa các bên, luật sư cho rằng đây là sự thỏa thuận tự nguyện, không trái đạo đức xã hội; các bên đã thực hiện trên thực tế trong thời

gian dài nên phải được tôn trọng. Nếu nguyên đơn cho rằng giao dịch vô hiệu thì phải giải quyết hậu quả pháp lý của giao dịch vô hiệu theo quy định pháp luật.

Luật sư cũng cho rằng phần mái che là bộ phận gắn liền với căn nhà, không thể tách rời nên việc cấp sơ thẩm buộc tháo dỡ là chưa phù hợp.

Về tố tụng, luật sư nhận định Tòa án cấp sơ thẩm xác định chưa đúng quan hệ tranh chấp; chưa làm rõ đầy đủ yêu cầu phản tố; chưa đánh giá toàn diện chứng cứ về việc thanh toán tiền chuyển nhượng; chưa xác minh, đo đạc lại hiện trạng khi bị đơn không đồng ý với bản vẽ đo đạc, dẫn đến ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn. Do đó, đề nghị hủy bản án sơ thẩm để giải quyết lại theo thủ tục chung.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân phát biểu quan điểm giải quyết vụ án:

Về tố tụng, nhận thấy những người tiến hành tố tụng và những người tham gia tố tụng tại cấp phúc thẩm đã thực hiện đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Việc xét xử vắng mặt ông Nguyễn Trung N5 là đúng quy định pháp luật.

Về nội dung, đại diện Viện kiểm sát cho rằng phần tài sản của bà T xây dựng trên hành lang an toàn đường thủy là không phù hợp với quy định pháp luật; Viện kiểm sát trước đó đã có văn bản kiến nghị đối với nội dung này. Đối với hợp đồng chuyển nhượng giữa các bên, các đương sự đều thừa nhận giá chuyển nhượng thực tế là 600.000.000 đồng nhưng hợp đồng công chứng chỉ ghi nhận 100.000.000 đồng, làm ảnh hưởng đến nghĩa vụ tài chính đối với Nhà nước.

Do đó, đại diện Viện kiểm sát đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn; không chấp nhận kháng cáo của bị đơn; sửa bản án sơ thẩm theo hướng buộc bà T di dời tài sản nằm trên hành lang an toàn đường thủy, giao trả đất cho nguyên đơn và kiến nghị truy thu nghĩa vụ thuế phát sinh từ việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo giá chuyển nhượng thực tế giữa các bên.

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ và được thẩm tra tại phiên tòa; căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, ý kiến của Kiểm sát viên, người đại diện hợp pháp của đương sự;

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tố tụng:

Nguyên đơn và bị đơn kháng cáo trong thời hạn luật định; đơn kháng cáo có nội dung và hình thức phù hợp với quy định tại Điều 273, Điều 276 Bộ luật Tố tụng dân sự nên đủ điều kiện để thụ lý và xét xử theo thủ tục phúc thẩm.

Tại phiên toà phúc thẩm người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Trung N5 vắng mặt, ông N5 không kháng cáo và không liên quan đến kháng cáo nên căn cứ Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 Toà án xét xử theo quy định.

[2] Về nội dung:

Vào năm 2014, nguyên đơn bà T6 nhận chuyển nhượng của bà T diện tích đất 206,3m^2 thuộc thửa 332, tờ bản đồ số 6, phường B, thành phố T được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH 346640 ngày 11/5/2017. Do là chị em ruột với nhau, sau khi nhận chuyển nhượng hết phần đất trong sổ của bà T. Bà T6 để cho bà T ở trên phần đất thuộc HLATĐT (ngang 4,5m x dài 9,5m). Bà T sử dụng sản xuất gây ô nhiễm môi trường, bà T6 nhiều lần yêu cầu bị đơn di dời trả nhà và đất cho bà T6, bà T không đồng ý nên khởi kiện yêu cầu bị đơn di dời tài sản, giao trả toàn bộ thửa đất 332, nguyên đơn không đồng ý yêu cầu phản tố của bị đơn vì hai bên đã thực hiện xong hợp đồng chuyển nhượng, bà T6 nhận đất và nhà sử dụng từ năm 2015 tới nay và được cấp sổ năm 2017.

Bà T không đồng ý yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, bà T6 không chuyển nhượng phần đất và nhà hiện nay bà T6 đang quản lý, sử dụng. Bà T yêu cầu phản tố buộc bà T6 thanh toán số tiền còn lại của hợp đồng chuyển nhượng đất và nhà tương đương 27% giá trị là 780.000.000 đồng.

[2.1] Xét kháng cáo của nguyên đơn và bị đơn thấy rằng:

Các đương sự đều thừa nhận ngày 12/5/2014 hai bên ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và nhà ở diện tích 206,3m^2 thuộc thửa 332, tờ bản đồ số 6; giá hai bên thoả thuận là 600.000.000 đồng nhưng khi ký hợp đồng chuyển nhượng tại Văn phòng C1 ghi là 100.000.000 đồng. Sự thừa nhận của các đương sự là tình tiết, sự kiện không phải chứng minh theo Điều 92 BLTTDS. Sau khi bà T6 thanh toán xong, bà T6 đã sử dụng nhà và đất. Ngày 11/5/2017 bà T6 được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích nêu trên.

Sau khi bà T chuyển nhượng toàn bộ thửa đất cho bà T6 nhưng bà T vẫn sinh sống tại căn nhà A6E trên phần đất hành lang đường thủy theo giấy thỏa thuận (không ghi ngày tháng năm) được lập giữa vợ chồng bà T và vợ chồng bà T6 với nội dung "*Vợ chồng Bích T6 và Thanh L đồng ý cho gia đình anh chị Băng T và Trung Nhân ở lại bên phần đất hành lang đường thủy (ngang 4,5m dài 9,5m) ở vĩnh viễn mà không ai được quyền đòi lại. Nếu sau này nhà nước có nhu cầu thu hồi hành lang đường thủy thì vợ chồng Băng T và Trung N5 sẽ trả lại cho nhà nước mà không có yêu cầu đòi hỏi gì cả".* Mặt khác tại Điều 5, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và nhà ở hai bên đã thỏa thuận: "*thời hạn giao đất + nhà ở: 01/01/2016.*

Bên B chịu trách nhiệm lập thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Trong đó bên A có tiền sẽ chuộc lại gồm tiền đặt cọc đợt 1, cộng thêm 2%.

Sau khi bán xong bên B cho bên A ở lại trên hành lang đường thủy nhưng khi bên B bán lại cho người khác thi bên A phải di dời (bên B sẽ bồi thường tiền nhà ở + Phí di dời theo pháp luật) Bên A không được thưa kiện".

Xét thấy việc hai bên lập giấy thoả thuận (do nguyên đơn và bị đơn là chị em ruột) gia đình bị đơn bà T chuyển nhượng nhà đất không còn nơi nào để sinh sống, đối với toàn bộ công trình nhà xưởng, nhà ở nằm ngoài diện tích đất tranh

chấp bị đơn sử dụng thuộc vành đai an toàn đường thủy không được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Do đó, hai bên cam kết sau này nhà nước thu hồi thì bị đơn trả lại cho Nhà nước. Và gia đình bị đơn sinh sống tại nhà đất trên sau khi chuyển nhượng cho nguyên đơn đến nay.

Do đó, mặc dù phần đất này thuộc hành lang bảo vệ đường thủy, không thuộc diện được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, nhưng thỏa thuận cho ở nhờ của các bên chỉ mang tính chất ghi nhận việc sử dụng thực tế cho đến khi Nhà nước thu hồi, không phải là giao dịch chuyển quyền sử dụng đất trái pháp luật như nguyên đơn trình bày.

Nguyên đơn cho rằng giấy thỏa thuận vô hiệu theo Điều 123 Bộ luật Dân sự vì vi phạm điều cấm của luật, đồng thời cho rằng bị đơn sản xuất mộc gây ô nhiễm môi trường, ô nhiễm tiếng ồn nên yêu cầu buộc di dời toàn bộ tài sản. Tuy nhiên, trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn không cung cấp được tài liệu, chứng cứ chứng minh bị đơn bị cơ quan có thẩm quyền xử lý vi phạm về môi trường, tiếng ồn hoặc có quyết định buộc chấm dứt hoạt động sản xuất. Vì vậy, không có căn cứ chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn về việc buộc bị đơn phải di dời căn nhà có diện tích 34,5m² nằm trên phần đất thuộc hành lang bảo vệ đường thủy.

Việc gia đình bà T được sử dụng căn nhà trên phần đất thuộc hành lang an toàn đường thủy có diện tích theo đo đạc thực tế 34,5m^2 thuộc quản lý của cơ quan nhà nước có thẩm quyền xử lý. Đối với tài sản của bà T nằm trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của nguyên đơn bà T6, bị đơn bà T phải di dời toàn bộ tài sản đã xây dựng trên diện tích đất để trả lại đất cho bà T6 quản lý sử dụng. Do đó, yêu cầu của nguyên đơn là có căn cứ chấp nhận.

Theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, bà T6 được cấp là 206,3m^2, trong đó ODT là 92,2m^2, CLN là 114m^2, thửa đất có 86,1m^2 CLN thuộc hành lang bảo vệ đường thủy (HLATĐT). Hiện nay bà T đang quản lý, sử dụng diện tích căn nhà 34,5m^2 nằm trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thuộc HLBVĐT theo giấy thỏa thuận giữa hai bên nên bà T được tiếp tục sử dụng. Đối với các tài sản khác gồm: Mái che 36,7m^2 thuộc HLBVĐT trong đó có 22,2m^2 xây dựng trên đất nông nghiệp thuộc HLATĐT, 8,7m^2 mái che xây dựng trên đất ở thuộc hành lang an toàn bảo vệ đường thủy (HLATBVĐT) và 2,4m^2 mái che xây dựng trên đất nông nghiệp) đã trừ 5,2m^2 mái che lấn đường thuộc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho bà T6, không được bà T6 cho phép xây dựng nên gia đình bà T có trách nhiệm di dời tài sản để trả lại đất cho T6. Bà T6 tự nguyện hỗ trợ di dời tài sản cho bà T, số tiền 11.910.540 đồng cho bị đơn.

[2.2] Về công trình nhà nhà xưởng, nhà ở nằm ngoài diện tích đất cấp cho bà T6 mà gia đình bà T đang quản lý, sử dụng không ảnh hưởng đến quyền, lợi ích hợp pháp của nguyên đơn vì nằm trên hành lang an toàn đường thủy thuộc quản lý của nhà nước nên thuộc trách nhiệm xử lý của cơ quan nhà nước có thẩm quyền, Tòa án không xem xét trong vụ án này.

[2.3] Xét yêu cầu phản tố của bị đơn, bà T cho rằng nguyên đơn còn nợ số tiền chuyển nhượng đất là 160.000.000 đồng mà bà T6 hứa giao vào ngày 01/01/2016 tại UBND xã B nhưng không giao nên bị đơn yêu cầu nguyên đơn có nghĩa vụ tiếp tục thanh toán số tiền 780.000.000 đồng tương ứng với 27% giá trị nhà đất tại thời điểm phản tố.

[2.4] Quá trình tố tụng tại Tòa án cấp sơ thẩm, bà T cung cấp Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và nhà ở ngày 12/5/2014 không công chứng, chứng thực và mặt sau không ghi nhận số tiền chuyển nhượng nên cho rằng việc giao nhận số tiền 160.000.000 đồng chưa thực hiện. Tuy nhiên, nguyên đơn cũng cung cấp bản hợp đồng tương tự nhưng mặt sau bà T đã ghi nhận việc giao nhận tiền là "nhận thêm 140.000.000 đồng" và do trước đó bà T có vay tiền của bà T6 nên hai bên thỏa thuận cấn trừ thêm số tiền 20.000.000 đồng là tiền nợ của bà T, nên bà T đã ghi "nhận đủ tiền 160.000.000 đồng", việc bà T thừa nhận chữ viết và chữ ký tại mặt sau tờ hợp đồng mà bà T6 cung cấp là của bà T là hoàn toàn phù hợp với chứng cứ có tại hồ sơ.

[2.5] Xét việc nguyên đơn thanh toán số tiền còn lại cho bị đơn sau khi thanh toán xong thì nguyên đơn đã nhận nhà và đất sử dụng và được cấp sổ sinh sống từ khi chuyển nhượng cho đến khi phát sinh tranh chấp, quá trình giải quyết vụ án bị đơn mới yêu cầu nguyên đơn thanh toán số tiền còn lại là 780.000.000 đồng tương đương với 27% giá trị nhà đất tại thời điểm có đơn phản tố là không có căn cứ chấp nhận.

[2.6] Đối với kháng cáo của bị đơn cho rằng cấp sơ thẩm vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng, xác định sai quan hệ tranh chấp, không thu thập đầy đủ chứng cứ và sai sót trong việc đo đạc, Hội đồng xét xử xét thấy: diện tích, hiện trạng sử dụng đất đã được đo đạc, thẩm định tại chỗ; các đương sự được tiếp cận, công khai chứng cứ và thực hiện đầy đủ quyền tố tụng. Những nội dung bị đơn khiếu nại không làm thay đổi bản chất vụ án và không phải là vi phạm nghiêm trọng dẫn đến việc phải hủy bản án sơ thẩm.

[2.7] Đối với Viện kiểm sát số 07/KN-VKS-DSC1 ngày 26/3/2026 của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân khu vực 16 – Thành phố Hồ Chí Minh đề nghị Chủ tịch Ủy ban nhân dân phường L kiểm tra, giải quyết, thu hồi theo quy định về việc truy thu thuế do các bên khai giá chuyển nhượng thấp hơn giá thực tế, Hội đồng xét xử nhận thấy việc chuyển nhượng đã hoàn tất từ năm 2014, đã được cơ quan có thẩm quyền thực hiện thủ tục sang tên và cấp Giấy chứng nhận từ năm 2017. Việc xem xét trách nhiệm về nghĩa vụ tài chính (nếu có) thuộc thẩm quyền của cơ quan quản lý nhà nước có thẩm quyền, không thuộc phạm vi giải quyết của vụ án dân sự này.

[3] Từ những phân tích trên, nguyên đơn và bị đơn kháng cáo nhưng không cung cấp được chứng cứ gì mới nên không có căn cứ chấp nhận.

[4] Ý kiến của người bảo vệ cho bị đơn là không phù hợp.

[5] Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố H tại phiên tòa nhận định là chưa phù hợp.

[6] Về án phí dân sự phúc thẩm: Do kháng cáo không được chấp nhận nên người kháng cáo sẽ chịu theo quy định.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ khoản 1 Điều 92; Điều 148; khoản 1 Điều 308; Điều 313 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

- Căn cứ các Điều 166, 170 Bộ luật Dân sự năm 2015;

- Căn cứ 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. Không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn bà Lương Nữ Thị Bích T6.

2. Không chấp nhận kháng cáo của bị đơn bà Lương Nữ Băng T.

3. Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 345/2025/DS-ST ngày 29/12/2025 của Tòa án nhân dân Khu vực 16 - Thành phố Hồ Chí Minh.

4. Về án phí dân sự phúc thẩm: Bà Lương Nữ Bích T6, bà Lương Nữ Băng T mỗi người phải chịu 300.000 đồng tiền án phí phúc thẩm, được khấu trừ vào số tiền đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí số 0002968 ngày 10/01/2026 và Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí số 0002731 ngày 09/01/2026 tại Thi hành án dân sự Thành phố Hồ Chí Minh.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật thi hành án dân sự thì người được thi hành dân sự, người phải thi hành dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các điều 6, 7, 7a, 7b và 9 Luật thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

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

Nơi nhận:

- Viện kiểm sát nhân dân TPHCM;
- TAND khu vực 16 - TPHCM;
- Phòng THADS khu vực 16 - TPHCM;
- Các đương sự;
- Lưu: Hồ sơ, Tòa Dân sự .(14).



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

Nguyễn Trung Dũng