

Bản án số: 1685/2026/DS-PT

Ngày: 04/9/2026

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 Đinh Thị Mộng Tuyết

Các Thẩm phán: Bà Huỳnh Thị Thanh Tuyền

Bà Nguyễn Thị Duyên Hằng

- Thư ký phiên tòa: Ông Đặng Hùng Cường - 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: Bà Trần Thị Ngọc Tuyền - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 25 tháng 8 và ngày 04 tháng 9 năm 2026, tại trụ sở Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh, tiến hành xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 1085/2026/TLPT-DS ngày 02 tháng 7 năm 2026 về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 66/2026/DS-ST ngày 08/4/2026 của Tòa án nhân dân khu vực 17 – Thành phố Hồ Chí Minh bị kháng cáo, kháng nghị.

Theo định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 4442/2026/QĐXXPT-DS ngày 14 tháng 7 năm 2026 và Quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm số 12644/2026/QĐ-PT ngày 11 tháng 8 năm 2026, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông Trần Văn H, sinh năm 1963; số CCCD: 074063001093; địa chỉ: thửa đất 619, tờ bản đồ 42, tổ B, ấp Đ, phường B, Thành phố Hồ Chí Minh; vắng mặt.

Người đại diện hợp pháp: Ông Phạm Văn T, sinh năm 1986; địa chỉ: tổ A, khu phố K, phường T, Thành phố Hồ Chí Minh, là người đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền ngày 19/8/2026); có mặt.

- Bị đơn:

1. Bà Trần Thị L, sinh năm 1955; số CCCD: 074155003622; địa chỉ: thửa đất số 88, tờ bản đồ 49, ấp M, phường B, Thành phố Hồ Chí Minh; có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt.

2. Ông Nguyễn Ngọc P, sinh năm 1982; số CCCD: 074082011844; địa chỉ: thửa đất số 88, tờ bản đồ 49, ấp M, phường B, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp: Ông Phan Thanh N, sinh năm 1980; địa chỉ liên hệ: số A, ĐX071, khu phố Đ, phường C, Thành phố Hồ Chí Minh, là người đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền ngày 08/8/2026); có mặt.

3. Bà Nguyễn Ngọc L1, sinh năm 1984; số CCCD: 074184003206; địa chỉ: thửa đất số 88, tờ bản đồ 49, ấp M, phường B, Thành phố Hồ Chí Minh; có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:* Bà Huỳnh Ngọc B, sinh năm 1984; số CCCD: 074184001628; địa chỉ: thửa đất 619, tờ bản đồ 42, tổ B, ấp Đ, phường B, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp: Ông Phạm Văn T, sinh năm 1986; địa chỉ: tổ A, khu phố K, phường T, Thành phố Hồ Chí Minh, là người đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền ngày 29/7/2026); có mặt.

Người kháng cáo: Bị đơn bà Trần Thị L, ông Nguyễn Ngọc P, bà Nguyễn Ngọc L1.

Viện kiểm sát kháng nghị: Viện trưởng Viện Kiểm sát nhân dân khu vực 17 – Thành phố Hồ Chí Minh.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Trong đơn khởi kiện, quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn trình bày:

Vào ngày 18/5/2014, ông Trần Văn H cùng vợ là bà Huỳnh Ngọc B ký hợp đồng nhận chuyển nhượng của vợ chồng ông Nguyễn Ngọc B1 và bà Trần Thị L diện tích 18.063m² thuộc thửa đất số 18, tờ bản đồ số 33, tọa lấp M, xã B, huyện B (nay là ấp M, phường B, Thành phố Hồ Chí Minh), giá chuyển nhượng là 1.260.000.000 đồng. Ông H và bà B đã giao số tiền 1.260.000.000 đồng trong 02 lần, lần 01 vào ngày 18/5/2014 với số tiền 500.000.000 đồng, lần 02 vào ngày 18/6/2014 với số tiền 760.000.000 đồng. Việc nhận đủ tiền được ông Nguyễn Ngọc B1 xác nhận vào mặt sau của giấy đặt cọc đề ngày 18/5/2014. Ngày 25/5/2014, ông B1, bà L có lập Giấy chuyển nhượng quyền sử dụng đất với nội dung chuyển nhượng diện tích 18.063m² thuộc thửa đất số 18, tờ bản đồ số 33, tọa lấp M, xã B, huyện B (nay là ấp M, phường B, Thành phố Hồ Chí Minh), giá chuyển nhượng là 1.260.000.000 đồng, việc thanh toán được thực hiện trong 03 lần, trong đó lần 2 ngày 25/5/2014, thanh toán số tiền 700.000.000 đồng, lần 3 ngày 18/6/2014, thanh toán số tiền 60.000.000 đồng. Ngày 14/12/2014, do không thực hiện được việc lập hợp đồng chuyển nhượng tại nơi có thẩm quyền chứng thực hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nên bà Huỳnh Ngọc B có ghi thêm dưới phần Các Thỏa thuận khác của Hợp đồng chuyển nhượng ngày 25/5/2014 với nội dung “*ngày 14/12/2014 cùng làm lại giấy chuyển nhượng 3 năm, Tôi là Nguyễn Ngọc B1, sinh năm 1958 cùng vợ là Trần Thị L sinh năm 1955, tôi có diện tích đất 18.063m² mà tôi đã chuyển nhượng cho em tôi là Trần Văn H 1963 cùng vợ là Huỳnh Ngọc B sinh năm 1984, ngày 18/5/2014, nhưng con tôi không đồng ý vì chúng nhận quyền*

sử dụng đất là H1 nhưng con tôi không chịu ký để chuyển nhượng cho em. Tôi có hứa với em tôi khi nào tách sổ nhà cho con tôi thì làm sổ cho em tôi”. Nhưng sau đó việc thỏa thuận chuyển nhượng vẫn chưa được thực hiện nên bà B sửa ngày 14/12/2014 trong phần nội dung nêu trên thành ngày 14/12/2017. Ngoài các văn bản và nội dung thỏa thuận nêu trên các bên không lập và ký kết các văn bản nào khác. Trong các văn bản thỏa thuận đều có chữ ký của người làm chứng là bà Trần Thị H2 (em ruột của bà Trần Thị L và ông Trần Văn H).

Ông Nguyễn Ngọc B1 và bà Trần Thị L đã giao cho ông H, bà B phần diện tích đất 18.063m² thuộc thửa đất số 18, tờ bản đồ số 33, tọa lập M, xã B, huyện B (nay là ấp M, phường B, Thành phố Hồ Chí Minh). Khi nhận chuyển nhượng thì thửa đất 18 là đất trống, ông H, bà B tiến hành trồng khoảng 970 (hiện nay còn lại 950) cây cao su trên toàn bộ diện tích đất 18.063m² thuộc thửa đất số 18. Ông H, bà B đã tiến hành khai thác (cạo mủ) đối với các cây cao su trên vào năm 2020, 2021. Sau đó, ông P ngăn cản không cho ông H, bà B khai thác nên không tiếp tục rải phân chăm sóc cây, khai thác mủ nhưng thỉnh thoảng xịt thuốc diệt cỏ và thối lá khô (hạn chế cháy vào mùa khô).

Ngày 08/02/2025, ông Nguyễn Ngọc B1 chết, ông H yêu cầu bà Trần Thị L và 02 người con của ông B1 là ông Nguyễn Ngọc P và bà Nguyễn Ngọc L1 tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất để sang tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho ông H, bà B theo quy định của pháp luật nhưng bà L, ông P, bà L1 không đồng ý.

Nhận thấy, việc vợ chồng ông Nguyễn Ngọc B1, bà Trần Thị L đã ký hợp đồng chuyển nhượng và nhận đầy đủ tiền thanh toán chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với phần đất 18.063m² (đo đạc thực tế 17.283,2m²) thuộc thửa đất số 18, tờ bản đồ số 33 nhưng chưa thực hiện nghĩa vụ sang tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông H, bà B là trái với quy định của pháp luật nên ông Trần Văn H khởi kiện yêu cầu Tòa án:

Công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Trần Văn H, bà Huỳnh Ngọc B với ông Nguyễn Ngọc B1, bà Trần Thị L đối với diện tích đo đạc thực tế 17.283,2m² thuộc thửa đất số 18, tờ bản đồ số 33 tọa lạc tại ấp M, phường B, Thành phố Hồ Chí Minh (trước đây là xã B, huyện B, tỉnh Bình Dương) là hợp pháp, buộc bà Trần Thị L và người thừa kế của ông Nguyễn Ngọc B1 là ông Nguyễn Ngọc P và bà Nguyễn Ngọc L1 phải thực hiện thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất để ông Trần Văn H, bà Huỳnh Ngọc B được đứng tên chủ sử dụng đất đối với thửa đất số 18, tờ bản đồ số 33 tọa lạc tại ấp M, phường B, Thành phố Hồ Chí Minh.

Bị đơn ông Nguyễn Ngọc P trình bày:

Gia đình ông P có diện tích đất 18.063m², đo đạc thực tế 17.283,2m² thuộc thửa đất số 18, tờ bản đồ số 33, địa chỉ: xã B, huyện B, tỉnh Bình Dương (nay là phường B, Thành phố Hồ Chí Minh) được UBND huyện T, tỉnh Bình Dương cấp lần đầu ngày 04/7/2000 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ 01224 QSDĐ/TU cho hộ ông Nguyễn Ngọc B1. Tại thời điểm cấp giấy chứng nhận, hộ gia

đình ông P có 04 thành viên gồm: ông Nguyễn Ngọc B1, bà Trần Thị L, ông Nguyễn Ngọc P và bà Nguyễn Ngọc L1.

Năm 2014, cha ông P là ông Nguyễn Ngọc B1 và mẹ ông P là bà Trần Thị L có vay tiền nhiều lần của ông Trần Văn H (em ruột của bà L) và bà Huỳnh Ngọc B với số tiền 1.260.000.000 đồng. Do không có tiền trả nợ nên cha mẹ ông P đã ký giấy chuyển nhượng thửa đất trên cho ông H và bà B để cản trừ tiền nợ. Việc sang nhượng này ông P và bà Nguyễn Ngọc L1 là thành viên trong hộ không hề hay biết và đồng ý. Năm 2021, ông P đã ngăn cản, không đồng ý cho ông Trần Văn H khai thác sản phẩm, cạo mủ cao su trên thửa đất 18 nêu trên. Ông P cũng không khai thác vì nếu khai thác thì ông H sẽ ngăn cản mà chỉ thuê người thổi lá cao su để đảm bảo phòng cháy, chữa cháy.

Việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất thuộc thửa đất số 18, tờ bản đồ số 33, địa chỉ: xã B, huyện B, tỉnh Bình Dương (nay là phường B, Thành phố Hồ Chí Minh) được thể hiện trên 02 văn bản sau:

Một giấy ghi tiêu đề là “Hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng đất” lập ngày 18/5/2014.

Một giấy ghi tiêu đề “Giấy chuyển nhượng quyền sử dụng đất” không ghi thời gian lập, có nội dung ghi rõ: *“ngày 14/12/2014 cùng làm lại giấy chuyển nhượng 3 năm, Tôi là Nguyễn Ngọc B1, sinh năm 1958 cùng vợ là Trần Thị L sinh năm 1955, tôi có diện tích đất 18.063m² mà tôi đã chuyển nhượng cho em tôi là Trần Văn H 1963 cùng vợ là Huỳnh Ngọc B sinh năm 1984, ngày 18/5/2014, nhưng con tôi không đồng ý vì chứng nhận quyền sử dụng đất là H1 nhưng con tôi không chịu ký để chuyển nhượng cho em. Tôi có hứa với em tôi khi nào tách sổ nhà cho con tôi thì làm sổ cho em tôi”*.

Ông P không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của ông Trần Văn H về việc yêu cầu Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng nói trên là hợp pháp và buộc bà L và những người thừa kế của ông B1 là ông P, bà L1 phải thực hiện thủ tục chuyển nhượng, vì yêu cầu này là hoàn toàn vô lý và không có căn cứ, bởi những lý do sau:

Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của gia đình là cấp cho hộ gia đình, trong khi đó cha mẹ tự ý thực hiện việc chuyển nhượng mà không có sự đồng ý của ông P, bà L1; trong hợp đồng chuyển nhượng hoàn toàn không có chữ ký của ông P, bà L1, điều đó thể hiện rất rõ trong nội dung của hợp đồng *“con tôi không đồng ý ... không chịu ký để chuyển nhượng cho em”*.

“Giấy chuyển nhượng quyền sử dụng đất” là giấy viết tay, không có ngày tháng lập giấy, chỉ có 01 nhân chứng duy nhất là người trong gia đình, giấy chuyển nhượng nhưng không có chứng thực hay xác nhận của chính quyền địa phương hoặc cơ quan công chứng, tính pháp lý không có nên không thể buộc ông P, bà L1 tiếp tục thực hiện một hợp đồng mà ngay từ ban đầu ông P, bà L1 đã không đồng ý chuyển nhượng cho ông H (điều này ông H đã biết từ năm 2014).

Thời gian thực hiện việc chuyển nhượng bằng giấy tay tính đến nay đã 11 năm; theo quy định của Bộ luật Dân sự thì thời hiệu khởi kiện để yêu cầu Tòa án giải quyết tranh chấp hợp đồng là 03 năm, kể từ ngày người có quyền yêu cầu biết hoặc

phải biết quyền và lợi ích hợp pháp của mình bị xâm phạm, do đó, ông H không còn quyền đề khởi kiện yêu cầu chúng tôi phải tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng trên. Đề nghị Tòa án áp dụng quy định về thời hiệu khởi kiện để giải quyết vụ án.

Từ đó, ông P đề nghị Tòa án không chấp nhận đơn khởi kiện của ông H, tuyên hợp đồng dân sự chuyển nhượng đất giữa ông B1, bà L với ông H và bà B là vô hiệu, do vi phạm rất nhiều về nội dung lẫn hình thức, không có hiệu lực ngay từ thời điểm giao kết hợp đồng. Bà L và những người thừa kế của ông B1 là ông P, bà L1 không phải thực hiện nghĩa vụ đã thỏa thuận trong hợp đồng, không phải chịu phạt vi phạm hay bồi thường thiệt hại. Bà L và những người thừa kế của ông B1 là ông P, bà L1 đồng ý liên đới trả lại cho ông Trần Văn H, bà Huỳnh Ngọc B số tiền đã nhận 1.260.000.000 đồng và số tiền lãi suất theo quy định pháp luật và một số chi phí hợp lý theo quy định.

Bị đơn bà Trần Thị L, bà Nguyễn Ngọc L1 trình bày: Thống nhất với trình bày của ông Nguyễn Ngọc P.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Huỳnh Ngọc B trình bày:

Thống nhất với trình bày của nguyên đơn ông Trần Văn H. Đề nghị Tòa án chấp nhận khởi kiện của ông Trần Văn H công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Trần Văn H, bà Huỳnh Ngọc B với ông Nguyễn Ngọc B1, bà Trần Thị L đối với diện tích đất đo đạc thực tế 17.283,2m² thuộc thửa đất số 18, tờ bản đồ số 33 tọa lạc tại ấp M, phường B, Thành phố Hồ Chí Minh là hợp pháp, buộc bà Trần Thị L và người thừa kế của ông Nguyễn Ngọc B1 là ông Nguyễn Ngọc P và bà Nguyễn Ngọc L1 phải thực hiện thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất để ông Trần Văn H, bà Huỳnh Ngọc B được đứng tên chủ sử dụng đất đối với thửa đất số 18, tờ bản đồ số 33 tọa lạc tại ấp M, phường B, Thành phố Hồ Chí Minh.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 66/2026/DS-ST ngày 08 tháng 4 năm 2026 của Tòa án nhân dân khu vực 17 – Thành phố Hồ Chí Minh đã quyết định:

Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Trần Văn H đối với bị đơn bà Trần Thị L, ông Nguyễn Ngọc P, bà Nguyễn Ngọc L1 về việc “tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”.

Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 25/5/2014 giữa ông Trần Văn H, bà Huỳnh Ngọc B, ông Nguyễn Ngọc B1, bà Trần Thị L là vô hiệu.

Buộc bà Trần Thị L và những người thừa kế theo pháp luật của ông Nguyễn Ngọc B1 (bao gồm bà Trần Thị L, ông Nguyễn Ngọc P, bà Nguyễn Ngọc L1) liên đới trả cho ông Trần Văn H, bà Huỳnh Ngọc B tổng số tiền 6.233.530.000 (sáu tỷ hai trăm ba mươi ba triệu năm trăm ba mươi nghìn) đồng, trong đó số tiền theo hợp đồng là 1.260.000.000 (một tỷ hai trăm sáu mươi triệu) đồng, số tiền cây cao su ông Trần Văn H, bà Huỳnh Ngọc B là 418.570.000 (bốn trăm mười tám triệu năm trăm bảy mươi nghìn) đồng, thiệt hại là khoản tiền chênh lệch giá trị quyền sử dụng đất là 4.554.960.000 (bốn tỷ năm trăm năm mươi tư triệu chín trăm sáu mươi nghìn)

đồng, trong đó, bà Trần Thị L, ông Nguyễn Ngọc P, bà Nguyễn Ngọc L1 chịu nghĩa vụ trong phạm vi di sản của ông Nguyễn Ngọc B1 để lại.

Ngoài ra bản án còn quyết định về án phí, chi phí tố tụng, quyền kháng cáo, quyền và nghĩa vụ thi hành án.

Sau khi xét xử sơ thẩm, bị đơn bà Trần Thị L, ông Nguyễn Ngọc P và bà Nguyễn Ngọc L1 có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

Ngày 20/4/2026, Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân khu vực 17 – Thành phố Hồ Chí Minh ban hành Quyết định kháng nghị phúc thẩm số 38/QĐ-VKS-DS đối với bản án sơ thẩm nêu trên.

Tại phiên tòa phúc thẩm, các đương sự đã tự thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án. Sự thỏa thuận của các đương sự như sau:

Bà Trần Thị L và những người thừa kế theo pháp luật của ông Nguyễn Ngọc B1 gồm bà Trần Thị L, ông Nguyễn Ngọc P và bà Nguyễn Ngọc L1 tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 25/5/2014 giữa ông Trần Văn H, bà Huỳnh Ngọc B với ông Nguyễn Ngọc B1, bà Trần Thị L.

Ông Trần Văn H, bà Huỳnh Ngọc B được quyền quản lý, sử dụng đối với diện tích đất 10.000m² thuộc thửa đất số 18, tờ bản đồ số 33 tại phường B, Thành phố Hồ Chí Minh cùng toàn bộ cây cao su có trên đất.

Bà Trần Thị L và những người thừa kế theo pháp luật của ông Nguyễn Ngọc B1 gồm bà Trần Thị L, ông Nguyễn Ngọc P và bà Nguyễn Ngọc L1 quản lý, sử dụng diện tích 7.283,2m² cùng toàn bộ cây cao su có trên đất.

Bà Trần Thị L và những người thừa kế theo pháp luật của ông Nguyễn Ngọc B1 gồm bà Trần Thị L, ông Nguyễn Ngọc P và bà Nguyễn Ngọc L1 có nghĩa vụ thanh toán giá trị cây cao su có trên đất cho ông Trần Văn H, bà Huỳnh Ngọc B với số tiền 100.000.000 đồng.

Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh phát biểu quan điểm:

- Về tố tụng: Những người tiến hành tố tụng và tham gia tố tụng đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự tại Tòa án cấp phúc thẩm.

- Về nội dung: Quyết định kháng nghị của Viện trưởng Viện Kiểm sát nhân dân khu vực 17 – Thành phố Hồ Chí Minh như sự thỏa thuận của các đương sự. Các đương sự thỏa thuận được với nhau về giải quyết vụ án đối với phần kháng cáo, sự thỏa thuận của các đương sự là tự nguyện, không trái quy định pháp luật. Căn cứ Điều 300 Bộ luật Tố tụng dân sự, đề nghị chấp nhận Quyết định kháng nghị, chấp nhận kháng cáo của các bị đơn, công nhận sự thỏa thuận của các đương sự.

Sau khi nghiên cứu tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, lời trình bày của các đương sự và ý kiến của Kiểm sát viên.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Bị đơn bà Trần Thị L, bà Nguyễn Ngọc L1 có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt. Do đó, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt bị đơn bà L và bà L1 theo quy định tại Điều 296 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Sự thỏa thuận của các bên tại phiên tòa là tự nguyện, không trái đạo đức xã hội, phù hợp với quy định tại khoản 2 Điều 129 của Bộ luật Dân sự năm 2015 và Án lệ số 55/2022/AL được công bố theo Quyết định số 323/QĐ-CA ngày 14/10/2022 của Tòa án nhân dân tối cao. Căn cứ Điều 300 Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử sửa bản án sơ thẩm, công nhận thỏa thuận của các đương sự.

[3] Do đó, kháng cáo của bị đơn và Quyết định kháng nghị phúc thẩm số 38/QĐ-VKS-DS ngày 20/4/2026 của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân khu vực 17 – Thành phố Hồ Chí Minh là có căn cứ chấp nhận.

[4] Đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh tại phiên tòa là phù hợp.

[5] Chi phí tố tụng: Chi phí đo đạc, xem xét, thẩm định tại chỗ là 4.000.000 đồng (bốn triệu đồng), nguyên đơn và bị đơn mỗi bên phải chịu 1/2 chi phí trên. Do ông Trần Văn H đã tạm nộp nên phần của ông H được trừ vào tạm ứng đã nộp (đã thực hiện xong). Bị đơn bà Trần Thị L, ông Nguyễn Ngọc P và bà Nguyễn Ngọc L1 phải nộp 2.000.000 đồng để hoàn trả cho ông Trần Văn H.

[6] Án phí dân sự sơ thẩm: Các đương sự phải chịu án phí theo quy định tại Điều 147, 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. Tuy nhiên, ông Trần Văn H, bà Trần Thị L là người cao tuổi nên được miễn án phí dân sự sơ thẩm.

[7] Về án phí dân sự phúc thẩm: Ông Nguyễn Ngọc P, bà Nguyễn Ngọc L1 phải chịu theo quy định. Bà Trần Thị L là người cao tuổi nên được miễn nộp.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ Điều 147, Điều 148, Điều 157, Điều 165, Điều 300, khoản 2 Điều 308 và Điều 313 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

- Căn cứ Điều 129; Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015;

- 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.

- Căn cứ Án lệ số 55/2022/AL được công bố theo Quyết định số 323/QĐ-CA ngày 14/10/2022 của Tòa án nhân dân tối cao;

1. Chấp nhận kháng cáo của bị đơn bà Trần Thị L, ông Nguyễn Ngọc P và bà Nguyễn Ngọc L1.

2. Chấp nhận Quyết định kháng nghị phúc thẩm số 38/QĐ-VKS-DS ngày 20/4/2026 của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân khu vực 17 – Thành phố Hồ Chí Minh.

3. Sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 66/2026/DS-ST ngày 08 tháng 4 năm 2026 của Tòa án nhân dân khu vực 17 - Thành phố Hồ Chí Minh.

3.1. Công nhận sự thỏa thuận của các đương sự như sau:

3.1.1. Công nhận hiệu lực của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 25/5/2014 đối với diện tích đất 10.000m² thuộc thửa đất số 18, tờ bản đồ số 33 tại phường B, Thành phố Hồ Chí Minh giữa ông Trần Văn H, bà Huỳnh Ngọc B với ông Nguyễn Ngọc B1, bà Trần Thị L.

Ông Trần Văn H, bà Huỳnh Ngọc B được quyền quản lý, sử dụng đối với diện tích đất 10.000m² thuộc thửa đất số 18, tờ bản đồ số 33 tại phường B, Thành phố Hồ Chí Minh cùng toàn bộ cây cao su có trên đất (vị trí A trên sơ đồ bản vẽ kèm theo).

Bà Trần Thị L và những người thừa kế theo pháp luật của ông Nguyễn Ngọc B1 gồm bà Trần Thị L, ông Nguyễn Ngọc P và bà Nguyễn Ngọc L1 quản lý, sử dụng diện tích 7.283,2m² cùng toàn bộ cây cao su có trên đất (vị trí B trên sơ đồ bản vẽ kèm theo).

Ủy ban nhân dân phường B thu hồi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 01224 ngày 04/7/2000 do Ủy ban nhân dân huyện T, tỉnh Bình Dương cấp cho hộ ông Nguyễn Ngọc B1 để cấp lại theo nội dung quyết định thỏa thuận của các đương sự.

Các đương sự liên hệ cơ quan có thẩm quyền đăng ký, kê khai để được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo đúng quy định của pháp luật.

3.1.2. Bà Trần Thị L và những người thừa kế theo pháp luật của ông Nguyễn Ngọc B1 gồm bà Trần Thị L, ông Nguyễn Ngọc P và bà Nguyễn Ngọc L1 có nghĩa vụ thanh toán giá trị cây cao su có trên đất cho ông Trần Văn H, bà Huỳnh Ngọc B với số tiền 100.000.000 đồng (một trăm triệu đồng).

3.1.3. Về chi phí tố tụng:

Ông Trần Văn H phải chịu 2.000.000 đồng (hai triệu đồng), được khấu trừ vào số tiền tạm ứng đã nộp (đã thực hiện xong).

Bà Trần Thị L, ông Nguyễn Ngọc P và bà Nguyễn Ngọc L1 có nghĩa vụ hoàn trả cho ông Trần Văn H số tiền 2.000.000 đồng (hai triệu đồng).

3.1.4. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Ông Trần Văn H là người cao tuổi nên được miễn nộp.

Bà Trần Thị L là người cao tuổi nên được miễn nộp.

4. Về án phí dân sự phúc thẩm:

Ông Nguyễn Ngọc P phải chịu 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng), được khấu trừ vào tạm ứng án phí đã nộp tại Biên lai thu số 0027137 ngày 29 tháng 4 năm 2026 của Thi hành án dân sự Thành phố H.

Bà Nguyễn Ngọc L1 phải chịu 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng), được khấu trừ vào tạm ứng án phí đã nộp tại Biên lai thu số 0027135 ngày 29 tháng 4 năm 2026 của Thi hành án dân sự Thành phố H.

Bà Trần Thị L được miễn nộp.

Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7, 8 và Điều 36 Luật Thi hành án dân sự năm 2025, thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 34 Luật Thi hành án dân sự năm 2025.

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

Nơi nhận:

- VKSND Thành phố Hồ Chí Minh;
- THADS Thành phố Hồ Chí Minh;
- Phòng THADS khu vực 17 – Thành phố Hồ Chí Minh;
- TAND khu vực 17 – Thành phố Hồ Chí Minh;
- Đường sự;
- Lưu: HS, VP (14), 72.

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

Đinh Thị Mộng Tuyết