

Bản án số: 1646/2025/DS-PT

Ngày: 22/12/2025

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 Đinh Thị Mộng Tuyết

Các Thẩm phán: Bà Nguyễn Thị Duyên Hằng

Ông Nguyễn Trung Dũng

- 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 Nguyễn Thị Ngọc Nữ - Kiểm sát viên.

Ngày 22 tháng 12 năm 2025, 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 1253/2025/TLPT-DS ngày 14 tháng 11 năm 2025 về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 42/2025/DS-ST ngày 19/8/2025 của Tòa án nhân dân khu vực 18 – Thành phố Hồ Chí Minh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 6934/2025/QĐ-PT ngày 21 tháng 11 năm 2025, Quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm số 22366/2025/QĐ-PT ngày 05 tháng 12 năm 2025, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn:

- Bà Huỳnh Lê Trang Loan P, sinh năm 1981; có mặt.
- Ông Võ Ngọc D, sinh năm 1978; có mặt.

Cùng địa chỉ: ấp B, xã T, huyện D, tỉnh Bình Dương (nay là ấp B, xã T, Thành phố Hồ Chí Minh).

- Bị đơn:

- Bà Lý Diệu H, sinh năm 1971; có mặt.
- Bà Nguyễn Thị Thùy T, sinh năm 1991; có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt.

Cùng địa chỉ: ấp B, xã T, huyện D, tỉnh Bình Dương (nay là ấp B, xã T, Thành phố Hồ Chí Minh).

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:* Bà Nguyễn Thị Thùy T1, sinh năm 2000; địa chỉ: ấp B, xã T, huyện D, tỉnh Bình Dương (nay là ấp B, xã T, Thành phố Hồ Chí Minh); có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt.

- *Người kháng cáo:* Bị đơn bà Lý Diệu H, bà Nguyễn Thị Thùy T, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Thùy T1.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 23/11/2023, trong quá trình tham gia tố tụng và tại phiên tòa, nguyên đơn là bà Huỳnh Lê Trang L P và ông Võ Ngọc D trình bày:

Vào năm 2015, bà P và ông D có nhận chuyển nhượng một phần đất của ông C và bà H. Tuy nhiên, do phần đất không đủ diện tích để sinh hoạt nên vào ngày 01/01/2016, bà P và ông D có mua thêm của bà H và ông C một phần đất có diện tích ngang 5m, chiều dài hết đất với giá chuyển nhượng là 100.000.000 đồng. Khi nhận chuyển nhượng phần đất này, hai bên chỉ viết giấy viết tay sang nhượng đất và chưa làm thủ tục sang tên quyền sử dụng đất; do tại thời điểm đó phần đất không đủ diện tích tách thửa nên không làm thủ tục sang tên được. Sau đó, bà P có đi làm thủ tục để sang tên một lần nữa nhưng không làm được vì phần đất này muốn tách được sổ thì phải chuyển đổi mục đích sử dụng đất sang đất ở là 300m². Tuy nhiên, bà P, ông D không thống nhất được với bà H, ông C về chi phí chuyển đổi mục đích sử dụng đất nên vẫn không tách được sổ.

Đến năm 2023, ông C chết thì bà H và bà T, bà T1 đi khai nhận di sản thừa kế của ông C để lại. Đối với phần đất mà ông C, bà H đã chuyển nhượng cho bà P và ông D thì đã sang tên cho bà Nguyễn Thị Thùy T1 (là con gái của ông C và bà H). Sau khi bà H, bà T, bà T1 khai nhận di sản thừa kế của ông C, trong đó có việc bà T1 đứng tên quyền sử dụng đất đối với phần đất mà bà P, ông D đã mua của bà H và ông C năm 2016, bà P, ông D đã nhiều lần yêu cầu bà H, bà T, bà T1 tiến hành làm thủ tục sang tên quyền sử dụng đất đối với phần đất nêu trên cho bà P và ông D nhưng bà H, bà T, bà T1 không thực hiện.

Phần đất hiện nay mà các bên đang tranh chấp thì bà P, ông D đã quản lý sử dụng từ năm 2016 cho đến nay. Trên phần đất tranh chấp thì bà P, ông D đã tiến hành xây dựng nhà kho để kinh doanh buôn bán.

Vì vậy, nguyên đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết những vấn đề sau đây với bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo “giấy sang nhượng đất” được lập ngày 01/01/2016 giữa ông C, bà H, bà T với bà P và ông D đối với phần đất có chiều ngang 5m, chiều dài hết đất (qua đo đạc thực tế thì phần đất hiện nay thuộc thửa đất số 263, tờ bản đồ số 14, có diện tích 190,7m² tại ấp B, xã T, Thành phố Hồ Chí Minh do bà Nguyễn Thị Thùy T1 đứng tên quyền sử dụng đất) có hiệu lực pháp luật.

Buộc bị đơn bà Lý Diệu H, bà Nguyễn Thị Thùy T và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Thùy T1 tiếp tục thực hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với bà Huỳnh Lê Trang Loan P, ông Võ Ngọc D đối với phần đất có diện tích 190,7m² thuộc thửa đất số 263, tờ bản đồ số 14 tọa lạc tại ấp B, xã

T, Thành phố Hồ Chí Minh (địa chỉ cũ: Ấp B, xã T, huyện D, tỉnh Bình Dương).

Bà P, ông D tự nguyện hỗ trợ cho bà H, bà T, bà T1 số tiền chuyển đổi mục đích sử dụng đất (chuyển đổi lên đất thổ cư) với số tiền là 50.000.000 đồng (năm mươi triệu đồng).

Bà P và ông D thống nhất với Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 28/5/2024, kết quả đo đạc là Mạnh trích lục địa chính có đo đạc chỉnh lý số 358-2024 ngày 10/6/2024 và Biên bản định giá ngày 13/11/2024.

Ngoài ra nguyên đơn không có ý kiến gì khác.

Quá trình tham gia tố tụng, bị đơn bà Lý Diệu H thống nhất trình bày:

Vợ chồng bà H, ông C có mối quan hệ bà con với vợ chồng bà P và ông D. Trước năm 2016, vợ chồng bà H, ông C có chuyển nhượng cho vợ chồng bà P, ông D một phần đất và bà P, ông D đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Sau đó thì ông C bị bệnh nên bà H và ông C có nhu cầu chuyển nhượng thêm một phần đất để chữa bệnh cho ông C. Phần đất mà bà H và ông C có ý định bán giáp với phần đất mà bà P, ông D đã nhận chuyển nhượng trước đó; còn bên phía bà P, ông D cũng có nhu cầu mua thêm phần đất nữa để mở rộng kinh doanh do phần đất trước đây mua quá nhỏ.

Vì vậy, vào ngày 01/01/2016, bà H, ông C (chồng bà H) và bà T (con bà H) có chuyển nhượng cho vợ chồng bà P, ông D một phần đất có chiều ngang 5m, chiều dài hết đất tọa lạc tại ấp B, xã T, huyện D, tỉnh Bình Dương (nay là ấp B, xã T, Thành phố Hồ Chí Minh) do ông Nguyễn Minh C đứng tên quyền sử dụng đất với giá chuyển nhượng là 100.000.000 đồng. Khi chuyển nhượng phần đất này cho vợ chồng bà P, ông D, hai bên có viết giấy tay sang nhượng đất và bà H, ông C, bà T cùng ký tên xác nhận. Theo nội dung giấy sang nhượng đất viết tay, hai bên không thỏa thuận về việc bên nào đi làm giấy tờ và cũng không thỏa thuận thời gian cụ thể sẽ ra văn phòng công chứng ký hợp đồng chuyển nhượng. Sau khi ký giấy tay sang nhượng đất, bà P, ông D đã giao đủ cho bà H, ông C số tiền 100.000.000 đồng và bà H, ông C đã giao đất cho vợ chồng bà P, ông D sử dụng. Sau khi giao đất thì vợ chồng bà P, ông D đã xây nhà kho để phục vụ kinh doanh cho đến hiện tại.

Đến năm 2023 thì ông C chết, sau đó gia đình bà H tiến hành đi làm thủ tục khai nhận di sản thừa kế của ông C để lại. Tại thời điểm chuyển nhượng phần đất cho bà P và ông D vào ngày 01/01/2016, phần đất này đang là đất nông nghiệp. Vì vậy khi đi làm thủ tục khai nhận di sản thừa kế thì gia đình bà H phải mua thêm thổ cư mới tách sổ cho bà P, ông D được. Lúc mua thêm thổ cư thì bà H mua chung rồi thửa đất của bà H được tách ra làm 3 thửa đất: một thửa đất bà H đang ở, một thửa đất đã chuyển nhượng cho bà G và một thửa đất đã bán cho bà P và ông D do con gái bà H là Nguyễn Thị Thùy T1 đang đứng tên quyền sử dụng đất. Chi phí mà bà H bỏ ra để mua thổ cư và phí dịch vụ làm thủ tục hết 450.000.000 đồng.

Trước yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, bà H đồng ý tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với phần đất có diện tích 190,7m² (dùng dấu phẩy cho số thập phân) thuộc thửa đất số 263, tờ bản đồ số 14, tọa lạc tại ấp B,

xã T, huyện D, tỉnh Bình Dương (nay là ấp B, xã T, Thành phố Hồ Chí Minh) nhưng bà H yêu cầu bà P và ông D phải trả số tiền lên thổ cư và phí dịch vụ cho bà H là 150.000.000 đồng (một trăm năm mươi triệu đồng).

Bà H thống nhất với Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 28/5/2024, kết quả đo đạc là Mảnh trích lục địa chính có đo đạc chỉnh lý số 358-2024 ngày 10/6/2024 và Biên bản định giá ngày 13/11/2024.

Ngoài ra bà H không có ý kiến gì khác.

Tại đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt ngày 10/6/2025, bị đơn bà Nguyễn Thị Thùy T thống nhất trình bày: Bà T thống nhất với toàn bộ ý kiến trình bày của bị đơn bà Lý Diệu H.

Tại bản tự khai ngày 25/3/2024 và đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt ngày 21/5/2025, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Thùy T1 thống nhất trình bày: Bà T1 thống nhất với toàn bộ ý kiến trình bày của bị đơn bà Lý Diệu H.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 42/2025/DS-ST ngày 19/8/2025 của Tòa án nhân dân khu vực 18 – Thành phố Hồ Chí Minh đã quyết định:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Huỳnh Lê Trang L P và ông Võ Ngọc D về việc “tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”.

1.1. Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo “giấy sang nhượng đất” ký kết ngày 01/01/2016 giữa bà Huỳnh Lê Trang Loan P, ông Võ Ngọc D với bà Lý Diệu H, bà Nguyễn Thị Thùy T, ông Nguyễn Minh C có hiệu lực pháp luật.

1.2. Bà Huỳnh Lê Trang Loan P và ông Võ Ngọc D được quyền quản lý sử dụng phần đất có diện tích 190,7m² thuộc thửa đất số 263, tờ bản đồ số 14 tọa lạc tại ấp B, xã T, Thành phố Hồ Chí Minh. Đất có tứ cận

- + Bắc giáp thửa đất số 262;
 - + Nam giáp thửa đất số 238;
 - + Đông giáp thửa đất số 61;
 - + Tây giáp đường bê tông.
- (Có sơ đồ bản vẽ kèm theo)

2. Ghi nhận sự tự nguyện của bà Huỳnh Lê Trang L P và ông Võ Ngọc D về việc hỗ trợ cho bà Lý Diệu H, bà Nguyễn Thị Thùy T, bà Nguyễn Thị Thùy T1 số tiền chuyển đổi mục đích sử dụng đất là 50.000.000 đồng (năm mươi triệu đồng).

3. Kiến nghị cơ quan Nhà nước có thẩm quyền thu hồi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất thuộc thửa đất số 263, tờ bản đồ số 14 tọa lạc tại ấp B, xã T, Thành phố Hồ Chí Minh theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DL116280, sổ vào sổ CN08174 ngày 29/6/2023 do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện D cấp cho bà Nguyễn Thị Thùy T1.

4. Bà Huỳnh Lê Trang Loan P và ông Võ Ngọc D có nghĩa vụ liên hệ cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để hoàn thiện thủ tục sang tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

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

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 29/9/2025, bị đơn bà Lý Diệu H, bà Nguyễn Thị Thùy T và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Thùy T1 có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm, người kháng cáo vẫn giữ yêu cầu kháng cáo, nguyên đơn vẫn giữ yêu cầu khởi kiện. Các đương sự không tự thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

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:

Căn cứ nội dung giấy sang nhượng đất ngày 01/01/2016, người ký tên với tư cách bên chuyển nhượng chỉ gồm bà Lý Diệu H và ông Nguyễn Minh C. Bà Nguyễn Thị Thùy T chỉ ký tên với tư cách người làm chứng, không tham gia giao kết, không nhận tiền, không cam kết chuyển nhượng và không phát sinh bất kỳ nghĩa vụ dân sự nào từ hợp đồng này. Do đó, bà T không phải là chủ thể của quan hệ chuyển nhượng quyền sử dụng đất, cũng không có nghĩa vụ tiếp tục thực hiện hợp đồng. Việc nguyên đơn khởi kiện yêu cầu bà T cùng thực hiện nghĩa vụ chuyển nhượng là không có căn cứ pháp luật và vượt quá phạm vi quyền, nghĩa vụ thực tế của bà T trong giao dịch. Vì vậy, không có cơ sở chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn đối với bị đơn Nguyễn Thị Thùy T.

Về đối tượng và nội dung của hợp đồng: Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà P, ông D, bà H, ông C vào ngày 01/01/2016 bằng giấy tay, không được công chứng, chứng thực tại thời điểm chuyển nhượng không đủ điều kiện tách thửa là vi phạm hình thức hợp đồng theo quy định tại Điều 119 và 502 Bộ luật Dân sự, Điều 167 Luật Đất đai năm 2013.

Đối tượng của hợp đồng là phần đất ngang 5m dài hết đất, không thể hiện thuộc thửa đất số mấy, tờ bản đồ nào. Tuy nhiên, các đương sự (nguyên đơn, bị đơn) thống nhất thừa nhận: Ngày 01/01/2016 bà H, ông C có chuyển nhượng cho vợ chồng bà P, ông D một phần đất có chiều ngang 5m, chiều dài hết đất tại ấp B, xã T, huyện D, tỉnh Bình Dương do ông Nguyễn Minh C đứng tên quyền sử dụng đất thuộc một phần thửa đất 239, tờ bản đồ số 14, diện tích 811,3m² với giá chuyển nhượng là 100.000.000 đồng. Sau khi ký giấy tay sang nhượng đất bà H, ông C đã giao đất cho vợ chồng bà P, ông D sử dụng. Sau khi giao đất thì vợ chồng bà P, ông D đã xây nhà kho để phục vụ kinh doanh cho đến hiện tại. Tại thời điểm chuyển nhượng phần đất cho bà H và ông D vào ngày 01/01/2016 thì phần đất này đang là đất nông nghiệp.

Ngày 23/11/2022, ông C xin chuyển mục đích sử dụng đất ở nông thôn (ONT) là 300m² với số tiền nộp vào ngân sách Nhà nước là 203.900.070 đồng. Đến ngày 24/5/2023, ông C chết, bà H tiến hành đi làm thủ tục khai nhận di sản thừa kế của ông C để lại, khi đi làm thủ tục khai nhận di sản thừa kế thì gia đình bà H kê khai luôn phần đất đã chuyển nhượng cho bà P, ông D. Quá trình biến động và theo kết quả đo đạc thực tế phần đất tranh chấp có diện tích 190,7m², thuộc thửa 263, (trong đó có 100m² ONT, 90,7m² CLN) do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai cấp ngày 29/6/2023 cho bà Nguyễn Thị Thùy T1.

Như vậy, ngày 01/01/2016 bà H và ông C chuyển nhượng cho bà P, ông D đất là đất nông nghiệp. Hiện tại, bà H chuyển 100m² đất ở nông thôn (ONT) nhưng Tòa án cấp sơ thẩm chưa tiến hành xác định giá đất ở nông thôn đối với 100m² là bao nhiêu để có căn cứ giải quyết vụ án là chưa giải quyết triệt để vụ án, làm ảnh hưởng đến quyền lợi của bị đơn.

Từ phân tích trên, nhận thấy Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn đối với bị đơn bà T là không phù hợp, làm ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của bà T. Tòa án chưa tiến hành xác minh thu thập chứng cứ, định giá diện tích 100m² đất ở nông thôn để có căn cứ buộc nguyên đơn thanh toán lại giá trị cho bị đơn là chưa giải quyết triệt để vụ án. Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận một phần kháng cáo của bị đơn bà Lý Diệu H, bà Nguyễn Thị Thùy T; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Thùy T1, hủy Bản án dân sự sơ thẩm số 42/2025/DS-ST ngày 19/8/2025 của Tòa án nhân dân khu vực 18 - Thành phố Hồ Chí Minh và giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân khu vực 18 - Thành phố Hồ Chí Minh xét xử lại theo thủ tục sơ thẩm.

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, ý kiến của Kiểm sát viên.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Bị đơn bà Nguyễn Thị Thùy T và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Thùy T1 có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt. Do đó, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt các đương sự trên theo quy định tại Điều 296 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Ngày 01/01/2016, ông Nguyễn Minh C và bà Lý Diệu H lập “Giấy sang nhượng đất” cho bà Huỳnh Lê Loan P và ông Võ Ngọc D phần diện tích đất có chiều ngang 05m, chiều dài hết đất với số tiền là 100.000.000 đồng. “Giấy sang nhượng đất” không thể hiện vị trí đất, số thửa, tờ bản đồ, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mà chỉ thể hiện tứ cận. Tuy nhiên, các bên đều thừa nhận đã giao đất và xác định vị trí đất chuyển nhượng là phần diện tích 190,7m² thuộc thửa đất số 263, tờ bản đồ số 14 tại ấp B, xã T, Thành phố Hồ Chí Minh (theo Mảnh trích lục địa chính có đo đạc chính lý số 358-2024 ngày 10/6/2024 của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện D).

[3] Về nguồn gốc thửa đất số 263, tờ bản đồ số 14: Theo chứng cứ có tại hồ sơ thể hiện, ngày 26/6/2013, ông Nguyễn Minh C (chồng bị đơn bà H và là cha của bà T1, bà T) được UBND huyện D cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, số vào

sổ cấp GCN CH01532 đối với diện tích đất 3.638m² (đất trồng cây lâu năm - CLN) thuộc thửa đất số 223, tờ bản đồ số 14, tại ấp B, xã T, Thành phố Hồ Chí Minh. Quá trình quản lý, sử dụng, thửa đất số 223 được tách thành các thửa 224, 225, 229, 238; diện tích còn lại trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất sau khi biến động thuộc thửa số 239. Ngày 20/12/2022, thửa số 239 được cho phép chuyển mục đích sử dụng từ đất CLN thành đất ở nông thôn (ONT) diện tích 300m² theo Quyết định số 4335/QĐ-UBND ngày 23/11/2022 của UBND huyện D.

Sau khi ông C chết (ngày 26/01/2023), thửa số 239 được tách thành các thửa 258, 259 và 260 để khai nhận thừa kế quyền sử dụng đất cho bà H, bà T và bà T1. Theo đó, bà T1 nhận thửa số 258, sau đó tách thành thửa số 262 và diện tích còn lại trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất sau khi biến động thuộc thửa số 263 (thửa số 263 có 100m² đất ONT, 90,7m² CLN là thửa đang có tranh chấp). Như vậy, thửa đất mà nguyên đơn yêu cầu bị đơn và những người thừa kế của ông C tiếp tục thực hiện hợp đồng hiện tại đã được phân chia cho bà T1.

[4] Căn cứ vào hồ sơ cấp đất cho ông C đối với thửa số 223 thì đất ông C được cấp là đất trồng cây lâu năm. Do đó, có căn cứ xác định thời điểm ông C, bà H chuyển nhượng năm 2016 cho bà P và ông D là thửa số 223 và mục đích sử dụng đất là đất trồng cây lâu năm. Bà H cho rằng quá trình đi làm thủ tục khai nhận thừa kế phải mua thêm thổ cư là không phù hợp với chứng cứ tại hồ sơ vì như trên đã phân tích, ông C được cập nhật biến động chuyển mục đích sử dụng vào ngày 20/12/2022 (trước thời điểm ông C chết). Đồng thời, theo hồ sơ cấp đất, khi thỏa thuận phân chia thừa kế, thửa số 258 giao cho bà T1 có 200m² đất ONT.

[5] Nguyên đơn yêu cầu các người thừa kế của ông C tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng cho nguyên đơn diện tích 190,7m² (có 100m² đất ONT) thuộc thửa đất số 263, tờ bản đồ số 14. Bị đơn và các người thừa kế của ông C đồng ý tiếp tục thực hiện hợp đồng với điều kiện nguyên đơn phải trả tiền thổ cư và phí dịch vụ lên thổ cư với số tiền là 150.000.000 đồng. Như vậy, khi giao kết hợp đồng đối tượng là đất nông nghiệp, nhưng tại thời điểm yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng thì diện tích đất tranh chấp đã có một phần diện tích đất ONT.

Tuy nhiên, Tòa án cấp sơ thẩm nhận định bị đơn không có yêu cầu phản tố nên không xem xét, giải quyết số tiền chuyển mục đích là không đúng, làm ảnh hưởng đến quyền lợi của các người thừa kế của ông C; trong trường hợp này không cần phải có yêu cầu phản tố của bị đơn. Đồng thời, Tòa án cấp sơ thẩm không tiến hành định giá đất đối với đất CLN là bao nhiêu, đất ONT là bao nhiêu mà lại tiến hành định giá chung với mức giá 3.300.000 đồng/m². Tại Tòa án cấp phúc thẩm, đương sự không yêu cầu định giá lại nên Hội đồng xét xử không có căn cứ xem xét. Ngoài ra, Tòa án cấp sơ thẩm không xem xét số tiền ông C đã nộp để chuyển mục đích sử dụng đất vì theo hồ sơ chuyển mục đích thửa số 223, số tiền ông C nộp vào ngân sách Nhà nước là 203.900.070 đồng. Các vi phạm trên nếu Tòa án cấp phúc thẩm xem xét, giải quyết thì sẽ không đảm bảo nguyên tắc hai cấp xét xử theo quy định tại Điều 17 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[6] Từ những phân tích nêu trên, Hội đồng xét xử xét thấy kháng cáo của bị đơn bà Lý Diệu H, bà Nguyễn Thị Thùy T và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Thùy T1 là có căn cứ chấp nhận một phần.

[7] Đề nghị của Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh tại phiên tòa là phù hợp.

[8] Về án phí dân sự phúc thẩm: Người kháng cáo không phải chịu.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ Điều 148, Điều 296, khoản 3 Điều 308, Điều 313 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

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

1. Chấp nhận một phần kháng cáo của bị đơn bà Lý Diệu H, bà Nguyễn Thị Thùy T và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Thùy T1

2. Hủy Bản án dân sự sơ thẩm số 42/2025/DS-ST ngày 19/8/2025 của Tòa án nhân dân khu vực 18 – Thành phố Hồ Chí Minh.

Giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân khu vực 18 – Thành phố Hồ Chí Minh giải quyết lại theo thủ tục chung.

3. Án phí dân sự phúc thẩm:

Trả lại cho bà Lý Diệu H số tiền 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) tạm ứng án phí đã nộp tại Biên lai thu số 0026760 ngày 15/10/2025 của Thi hành án dân sự Thành phố Hồ Chí Minh.

Trả lại cho bà Nguyễn Thị Thùy T số tiền 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) tạm ứng án phí đã nộp tại Biên lai thu số 0026758 ngày 15/10/2025 của Thi hành án dân sự Thành phố Hồ Chí Minh.

Trả lại cho bà Nguyễn Thị Thùy T1 số tiền 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) tạm ứng án phí đã nộp tại Biên lai thu số 0026759 ngày 15/10/2025 của Thi hành án dân sự Thành phố Hồ Chí Minh.

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

Nơi nhận:

- VKSND Thành phố Hồ Chí Minh;
- THADS Thành phố Hồ Chí Minh;
- Phòng THADS khu vực 18 – Thành phố Hồ Chí Minh;
- TAND khu vực 18 – Thành phố Hồ Chí Minh;
- Đường sự;
- Lưu: HS, VP (15), 72.

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

Đinh Thị Mộng Tuyết