

**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: 1800/2026/DS-PT
Ngày: 30-9-2026
V/v “Tranh chấp hợp đồng
chuyển nhượng quyền sử dụng
đất, đòi 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 Lâm Thị Thu Lan

Các Thẩm phán:

- Ông Tôn Văn Trung
- Bà Lê Hải Vân

- **Thư ký phiên tòa:** Bà Nguyễn Thị Hồng Hương – 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 Như Khương – Kiểm sát viên.

Trong các ngày 27/5/2026, 24/6/2026, 23/7/2026, 20/8/2026, 17/9/2026 và 30/9/2026 tại trụ sở Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai đối với vụ án dân sự thụ lý số 404/2026/DS-PT ngày 03/3/2026 về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, đòi quyền sử dụng đất”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 2281/2025/DS-ST ngày 11/11/2025 của Tòa án nhân dân Khu vực 8, Thành phố Hồ Chí Minh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 2402/2026/DS-PT ngày 06/4/2026, Quyết định hoãn phiên tòa số 6533/2026/QĐ-PT ngày 06/5/2026, Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 2965/2026/DS-PT ngày 06/5/2026, Quyết định tạm ngừng phiên tòa số 8140/2026/QĐPT-DS ngày 27/5/2026, Quyết định tạm ngừng phiên tòa số 9763/2026/QĐPT-DS ngày 24/6/2026, Quyết định tạm ngừng phiên tòa số 12243/2026/QĐPT-DS ngày 23/7/2026, Quyết định tạm ngừng phiên tòa số 13653/2026/QĐPT-DS ngày 20/8/2026 và , Quyết định tạm ngừng phiên tòa số 14583/2026/QĐPT-DS ngày 17/9/2026 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông Nguyễn Văn Đ, sinh năm 1955
Địa chỉ: A P, phường P, Thành phố Hồ Chí Minh.
Người đại diện theo ủy quyền: Ông Đoàn Thanh N
Địa chỉ: 2 D, phường T, Thành phố Hồ Chí Minh.
Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông Đ: Ông Huỳnh S và ông Phạm Công D là Luật sư của Công ty L4 và Cộng S1.
2. Bị đơn: Bà Huỳnh Thị N1, sinh năm 1957
Địa chỉ: 1 ấp B, xã H, Thành phố Hồ Chí Minh.
Người đại diện theo ủy quyền của bà N1: Bà Tạ Thu T
Địa chỉ: Tổ E, khu phố A, phường B, tỉnh Gia Lai.
Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà N1: Ông Tạ Minh T1 và bà Phan Ngọc Bảo T2 là Luật sư của Công ty L5.
3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:
 - 3.1. Bà Trần Mai T3, sinh năm 1979
Địa chỉ: 1 khu phố H, xã H, Thành phố Hồ Chí Minh.
 - 3.2. Bà Trần Thị S2, sinh năm 1952
Địa chỉ: 1 khu phố H, xã H, Thành phố Hồ Chí Minh
 - 3.3. Ông Trần Quang T4, sinh năm 1979
 - 3.4. Bà Trần Thị Kim L, sinh năm 1980
 - 3.5. Ông Trần Minh Q, sinh năm 1983
 - 3.6. Ông Trần Minh T5, sinh năm 1985
 - 3.7. Ông Trần Minh P, sinh năm 1987
 - 3.8. Ông Trần Minh L1, sinh năm 1990
 - 3.9. Ông Trần Minh T6, sinh năm 1992
Người giám hộ cho ông T6 là bà Huỳnh Thị N1 (là mẹ)
Cùng địa chỉ: 1 ấp B, xã H, Thành phố Hồ Chí Minh.
Người đại diện theo ủy quyền của ông T4, bà L, ông Q, ông T5, ông P, ông L1, ông T6 (bà N1 giám hộ): Ông Lê Thanh A
Địa chỉ: 1 ấp B, xã H, Thành phố Hồ Chí Minh.
 - 3.10. Bà Huỳnh Thị Bích N2, sinh năm 1960

Địa chỉ: A P, phường P, Thành phố Hồ Chí Minh.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Trong đơn khởi kiện ngày 21/03/2019, đơn khởi kiện bổ sung ngày 05/4/2023, bản tự khai và trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa sơ thẩm, đại diện của nguyên đơn trình bày:

Ngày 23/09/2001, ông Đ có nhận chuyển nhượng phần đất có tổng diện tích: 924 m² đất làm vườn, phần đất tọa lạc tại Ấp T, Xã T, huyện H có chiều ngang 42m x chiều dài 22 m = 924m², của vợ chồng ông Trần Văn S3 và bà Huỳnh Thị N1 theo Hợp đồng sang nhượng đất vườn làm bằng giấy tay được lập ngày 23/09/2001, trong nội dung giấy sang nhượng có ông S3, bà N1 và các con là ông Trần Quang T4, bà Trần Thị Kim L cùng ký tên với giá trị chuyển nhượng là 60.060.000 đồng.

Tiếp theo, ngày 12/01/2002 Ông Trần Văn S3 và bà Huỳnh Thị N1 chuyển nhượng cho ông Đ các phần đất tọa lạc tại Ấp T, Xã T, huyện H gồm :

Phần đất ruộng thứ 1: chiều ngang 10 m, chiều dài 250m = 2.500m²

Phần đất ruộng thứ 2: chiều ngang 50m x chiều dài 50m = 2.500m²

Tổng cộng: 5.000 m². Với giá chuyển nhượng 125.000.000 đồng.

Phần đất ruộng thứ 3: có chiều ngang 50 m x chiều dài 200m = 10.000m²
Với giá chuyển nhượng 280.000.000 đồng.

Mảnh đất ruộng thứ 4: chiều ngang 87m x chiều dài 173m = 15.051m². Tuy nhiên, hai bên cân trừ 3 phần đất ruộng đã mua nêu trên có tổng diện tích:

$10.000\text{m}^2 + 5.000\text{m}^2 = 15.000\text{m}^2$ được cân trừ còn lại: $15.051\text{m}^2 - 51\text{m}^2 = 15.000\text{m}^2$ ông S3 bán cho ông Đ giá 1.428.000 đồng.

Ngày 12/02/2002, ông Trần Văn S3 và bà Huỳnh Thị N1 tiếp tục chuyển nhượng cho ông Đ phần đất cùng tọa lạc tại Ấp T, Xã T, huyện H có chiều ngang 87 m x chiều dài 19m = 1.653m² với giá 41.325.000 đồng, cùng ký tên chuyển nhượng còn có các con ông S3, bà N1 là ông Trần Quang T4, bà Trần Thị Kim L, Trần Minh T5, Trần Minh P. Tổng diện tích ông Đ nhận chuyển nhượng là: 924 m² đất vườn và 16.704m² đất ruộng. Với giá trị chuyển nhượng là: 466.488.000 đồng.

+ Đối với phần đất vườn là: 60.060.000 đồng;

Đối với phần đất ruộng: 125.000.000 đồng + 280.000.000 đồng + 1.428.000 đồng = 406.428.000 đồng.

Từ khi nhận chuyển nhượng năm 2001 đến nay ông Đ đã lập vườn canh tác và xây dựng căn nhà diện tích khoảng 35m² và đã bị xử phạt trái phép vì hành vi xây dựng nhà theo quyết định 51/QĐ-UB ngày 27/06/2005 của UBND xã T. Hiện ông Đ vẫn chưa sang tên các phần đất nêu trên.

Kể từ khi nhận chuyển nhượng thì các đồng thừa kế tranh chấp với nhau giữa các chi ông Trần Văn S3 và các chi bà Trần Thị S2 nộp đơn yêu cầu chia thừa kế. Ngày 27/9/2016 Tòa án nhân dân Tp.HCM xử phúc thẩm giữ nguyên bản án Tòa cấp sơ thẩm Hóc Môn đối với phần đất ông Đ nhận chuyển nhượng của ông S3, bà N1 như sau: Theo bản án phúc thẩm, phần đất vườn ông Đ mua của ông S3 có diện tích: 924m² nằm 1 phần trong toàn bộ diện tích 9.271m² được Tòa án công nhận thuộc các thửa 141, 142 tờ bản đồ số 4, tọa lạc tại Ấp T, Xã T, huyện H, theo bản án ông S3 và bà S2 được nhận 1/2 diện tích trên. (Kèm theo bản vẽ hiện trạng vị trí do Trung tâm đo đạc bản đồ - chi nhánh H lập ngày 4/11/2008);

Theo bản án phúc thẩm, phần đất ruộng ông Đ mua của ông S3 có diện tích 16.704m² nằm 1 phần trong toàn bộ diện tích 34.851,9 m² được Tòa án công nhận thuộc các thửa 56, 65, 64,78,79,107,108,109,122,123,124 tờ bản đồ số 6, tọa lạc tại Xã T, huyện H, theo bản án ông S3 và bà S2 được nhận 1/2 diện tích trên. (Kèm theo bản vẽ hiện trạng vị trí do Công ty P1 lập ngày 4/11/2008);

Tháng 03/2017, ông Trần Văn S3 chết và không để lại di chúc, nên để bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của mình ông Đ làm đơn này khởi kiện vụ án ra Tòa án nhân dân huyện Hóc Môn để yêu cầu giải quyết cho ông Đ được sang tên phần đất đã nhận chuyển nhượng.

Cơ sở pháp lý khi nhận chuyển nhượng đất bằng giấy tay của ông Đ đối với ông Trần Văn S3, bà Huỳnh Thị N1.

Năm 2001, 2002 ông Đ đã nhận chuyển nhượng từ ông S3, bà N1 và trực tiếp canh tác trên phần đất này cho đến nay.

Căn cứ Điều 127 Luật Đất đai 2003: “Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất phải có chứng nhận của công chứng nhà nước; Trường hợp hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ của hộ gia đình, cá nhân thì được lựa chọn hình thức chứng nhận của công chứng nhà nước hoặc chứng thực của UBND xã, phường, thị trấn nơi có đất”, thì trường hợp chuyển nhượng đất giữa ông Đ và ông S3, bà N1 chưa tuân thủ về hình thức của hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ. Tuy nhiên, căn cứ theo quy định tại Nghị quyết 02/2004/NQ-HĐTP của Hội đồng Thẩm phán TAND tối cao: “Đối với hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ mà không có công chứng, hoặc chứng thực của UBND cấp có thẩm quyền, nếu sau khi thực hiện hợp đồng chuyển nhượng, bên nhận chuyển nhượng đã trồng cây lâu năm, đã làm nhà kiên cố..., bên chuyển nhượng không phản đối và cũng không bị cơ quan nhà nước có thẩm quyền xử lý vi phạm hành chính trong lĩnh vực đất đai theo các quy định của Nhà nước”, thì hợp đồng này được Tòa án công nhận.

Mặc khác, căn cứ vào Điều 412 Bộ luật Dân sự 2005 quy định nguyên tắc thực hiện hợp đồng dân sự là phải trung thực, theo tinh thần hợp tác và có lợi nhất cho các bên, bảo đảm tin cậy lẫn nhau. Do vậy, tuy ông Đ và bên ông S3 mua bán

đất bằng giấy tay nhưng cũng được xem là hợp đồng dân sự. Bên bán đất không thể chỉ dựa vào lý do hợp đồng không có công chứng, chứng thực mà bất chấp quyền lợi của người mua đất.

Xét hợp đồng sang nhượng quyền sử dụng đất và Hợp đồng mua bán lập bằng giấy tay vào năm 2001, 2002 giữa ông Đ và vợ chồng ông S3, bà N1 không có công chứng chứng thực là vi phạm về hình thức quy định tại Điều 450 Bộ Luật Dân sự năm 2005.

Tuy nhiên, tại khoản 2 Điều 401 Bộ luật Dân sự năm 2005 quy định: Trong trường hợp pháp luật có quy định hợp đồng phải được thể hiện bằng văn bản có công chứng chứng thực phải đăng ký hoặc xin phép thì phải tuân theo các quy định đó. Hợp đồng không bị vô hiệu trong trường hợp có vi phạm về hình thức, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

Mặt khác, tại điểm a, điểm b.2 tiểu mục 2.3 mục 2 phần II Nghị Quyết số 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/08/2004 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân Tối cao và Điều 129 Bộ Luật Dân sự năm 2015, cụ thể khoản 2 quy định: “Giao dịch dân sự đã được xác lập bằng văn bản nhưng vi phạm bắt buộc về công chứng, chứng thực mà một bên hoặc các bên đã thực hiện ít nhất 2/3 nghĩa vụ trong giao dịch thì theo yêu cầu của một bên hoặc các bên, Tòa án ra quyết định công nhận hiệu lực của giao dịch đó. Trong trường hợp này các bên không phải thực hiện việc công chứng, chứng thực.

Đối chiếu với trường hợp của giao dịch hợp đồng giữa ông Đ và ông Trần Văn S3, bà Huỳnh Thị N1 mặc dù có vi phạm về hình thức nhưng tại thời điểm giao kết hợp đồng có đủ điều kiện quy định tại pháp luật dân sự: đủ năng lực, tự nguyện, không trái pháp luật, đạo đức xã hội. Do đó, Hợp đồng mua bán nhà đất ký 2001, 2002 giữa ông Đ và ông Trần Văn S3 bà Huỳnh Thị N1 không bị coi là vô hiệu do vi phạm điều kiện về hình thức và điều kiện về quyền sở hữu của bên chuyển nhượng, mà hợp đồng này đủ điều kiện công nhận theo các quy định pháp luật nêu trên.

Do đó, yêu cầu công nhận hợp đồng mua bán giấy tay giữa ông Đ và vợ chồng ông Trần Văn S3, bà Huỳnh Thị N1 và các chi của ông Trần Văn S3 lập các ngày 23/09/2001, ngày 12/01/2002, ngày 12/02/2002 và ông Đ được quyền liên hệ với Cơ quan chức năng có thẩm quyền làm thủ tục sang tên đối với toàn bộ phần đất thuộc 1 phần các thửa: phần đất vườn thửa 141, 142 tờ bản đồ số 4 diện tích 924 m²/9.271 m² (phần được chia theo bản án phúc thẩm của ông Trần Văn S3 được hưởng ½) và một phần đất ruộng 16,704 m² trong toàn bộ diện tích 34.851,9 m² (phần được chia theo bản án phúc thẩm của ông Trần Văn S3 được hưởng 1/2) để ông Đ sớm được ổn định cuộc sống.

Ngoài ra, nguyên đơn có yêu cầu khởi kiện bổ sung: Yêu cầu Công nhận hợp đồng mua bán giấy tay ngày 23/9/2001, 12/01/2002, 12/02/2002 giữa ông Nguyễn Văn Đ và vợ, chồng ông Trần Văn S3, bà Huỳnh Thị N1 đối với phần đất thuộc thửa 123-1, 124-1, rạch (TL2004), TL 1989 phần đất thuộc thửa 473-1, 474-1, diện tích khoảng 1627.3m² theo bản đồ hiện trạng vị trí số: 109790/TTĐĐBĐ-CNHM ngày 05/12/2023 của Trung tâm đo đạc bản đồ - chi nhánh H.

*** Tại đơn phản tố ngày 30 tháng 11 năm 2020, tại bản tự khai, trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, bị đơn, bà Huỳnh Thị N1 có đại diện theo ủy quyền là bà Nguyễn Thị Mỹ L2 trình bày:**

Ông Nguyễn Văn Đ và Ông Trần Văn S3 chồng Bà Huỳnh Thị N1 là chỗ bạn bè với nhau. Trước đây khi ông S3 còn sống, Ông Đ hay lui tới chơi nhà ông S3. Vợ chồng bà N1, ông S3 thấy hoàn cảnh gia đình Ông Đ cũng khó khăn nên mới giúp đỡ cho ông Đ cải thiện kinh tế bằng cách: cho ông Nguyễn Văn Đ thuê dài hạn mảnh đất nông nghiệp tọa lạc tại: Ấp T, xã T, huyện H, Tp . có diện tích: chiều ngang dài 88m chiều dài 173m với tổng diện tích: 15.224m², mà gia đình ông S3 đang canh tác trồng lúa (đính kèm hợp đồng thuê đất dài hạn ngày 09/09/2002).

Thời hạn thuê là 15 năm. Giá cho thuê một năm bằng: 300kg lúa. Hai bên thỏa thuận trong hợp đồng thuê đất là ông Đ có trách nhiệm đi đóng thuế đất nông nghiệp hàng năm cho nhà nước. Quá trình thuê đất thì ông Đ có làm một cái chòi lá trên đất.

Toàn bộ phần đất ông S3 cho ông Nguyễn Văn Đ thuê nêu trên có nguồn gốc từ cha mẹ ông S3: là Ông Trần Văn C (chết năm 1996) và bà Phạm Thị M (chết năm 1992) để lại cho các con: Ông Trần Văn S3 và bà Trần Thị S2. Vì muốn giúp đỡ bạn bè nên ông S3 mới cho Ông Đ thuê phần đất ông đang trực tiếp quản lý, canh tác.

Do cha mẹ ông S3 chết không để lại di chúc, hai chị em ông S3 và bà S2 không tự giải quyết được với nhau nên cả hai đã xảy ra tranh chấp thừa kế di sản do cha mẹ chết để lại, trong đó có phần đất ông S3 đang cho ông Đ thuê là 15.224m² nêu trên.

Năm 1995 tranh chấp ra Ủy ban nhân dân Xã T, huyện H giải quyết và Ủy ban nhân dân xã T tiến hành hòa giải nhiều lần nhưng không thành và đến ngày 01/10/2002 Tòa án nhân dân huyện Hóc Môn thụ lý vụ án về việc thừa kế nhà, đất giữa ông S3 và bà S2.

Ngày 05/12/2016 ông Trần Văn S3 chồng bà N1 bị bệnh chết. Gia đình ông S3 có vợ là bà N1 và các con sau khi lo hậu sự cho ông S3 xong thì mới tìm trong tủ hồ sơ thấy có hợp đồng cho thuê đất giữa ông S3 và ông Đ. Gia đình ông S3 từ trước cho tới khi ông S3 mất chưa bao giờ nghe ông S3 nói là có bán đất cho ông

Đ. Giả sử nếu có chuyển nhượng thì cũng không hợp pháp vì năm 2001, 2002 đất là của cha, mẹ ông S3, chưa khai di sản thừa kế mà hơn nữa đất đang có tranh chấp chưa phải đất thuộc quyền sử dụng của ông S3 nên ông S3 không có quyền sang nhượng.

Nay ông Đ khởi kiện tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và yêu cầu Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng (bằng giấy tay) đối với toàn bộ các phần đất nêu trên là không đúng, không phù hợp. Gia đình ông S3 chỉ cho ông Đ thuê đất. Từ khi hai chị em ông S3, bà S2 xảy ra tranh chấp thì ông Đ cũng không trực tiếp canh tác.

Hiện Phần đất đang tranh chấp đã được Tòa án nhân dân hai cấp xét xử bằng 02 bản án số: 157/2016/DS – ST ngày 26/05/2016 của Tòa án nhân dân huyện Hóc Môn; Bản án số: 1131/2016/DSPT ngày 27/09/2016 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh chia thừa kế cho hai chị em ông S3, bà S2 mỗi người được hưởng $\frac{1}{2}$ di sản do cha mẹ chết để lại.

Hơn nữa trong quá trình Tòa án hai cấp xét xử vụ án “tranh chấp thừa kế di sản” có mời ông Nguyễn Văn Đ vào tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan trong vụ án chia thừa kế.

Ngày 26/5/2009 Ông Nguyễn Văn Đ có bản tự khai là không có ý kiến gì về việc tranh chấp thừa kế giữa hai chị em ông S3 và cũng không có yêu cầu gì trong vụ kiện và xin vắng mặt. Việc này thể hiện ông Đ biết rất rõ đất này có tranh chấp, ông S3 không phải là chủ sử dụng đất mà chủ sử dụng chính là ông Trần Văn C và bà V Phạm Thị M (cha mẹ ông S3). Nếu lúc này ông Đ là người có quyền lợi bị ảnh hưởng thì ông Đ đã kiên quyết yêu cầu Tòa án hai cấp giải quyết quyền lợi cho ông nhưng đằng này ông không yêu cầu, không có ý kiến. Vậy thì việc mua bán đất này không đúng thực tế, hợp pháp và không được pháp luật bảo vệ.

Nay bà N1 yêu cầu Tòa án xem xét và tuyên vô hiệu các hợp đồng chuyển nhượng ngày 23/9/2001, ngày 12/01/2002 và ngày 12/02/2002 đối với các phần đất tọa lạc tại ấp T, xã T, huyện H, Thành phố Hồ Chí Minh bởi vì các giao dịch dân sự nêu trên vi phạm các điều cấm của pháp luật:

Vi phạm các điều kiện về chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Khi chuyển nhượng đất nông nghiệp mà không đủ các điều kiện theo quy định của pháp luật thì hợp đồng chuyển nhượng đó sẽ không phát sinh hiệu lực.

Ông S3 không phải là chủ sử dụng đất tại thời điểm chuyển nhượng mà chủ sử dụng là cha mẹ chồng bà N1 là cụ C và cụ M; Đất chưa có giấy chứng nhận; Đất đang có tranh chấp (đã được giải quyết bằng hai bản án và hiện đã thi hành án xong); Mua bán bằng giấy tay; Hai bên chưa thực hiện bàn giao đất, chưa thanh toán tiền...

Ông Trần Văn S3 chỉ cho Ông Nguyễn Văn Đ thuê đất để cải thiện kinh tế gia đình ông lúc khó khăn chứ không sang nhượng đất cho ông Đ.

Đề nghị Tòa án bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn; Bác yêu cầu khởi kiện bổ sung của nguyên đơn.

***Tại đơn yêu cầu độc lập ngày 23 tháng 04 năm 2021, tại bản khai, trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan – bà Trần Thị Kim L, ông Trần Minh Q, ông Trần Minh T5, ông Trần Minh P, ông Trần Minh L1, ông Trần Quang T4, ông Trần Minh T6, ông T6 có mẹ là bà Huỳnh Thị N1 là người giám hộ, tất cả có đại diện là ông Lê Thanh A trình bày:**

Đồng ý với ý kiến và yêu cầu của bà Huỳnh Thị N1 và vẫn giữ nguyên yêu cầu độc lập xem xét và tuyên bố vô hiệu các hợp đồng chuyển nhượng ngày 23/9/2001, ngày 12/01/2002, ngày 12/02/2002 đối với các phần đất tọa lạc tại ấp T, xã T, huyện H, TP . bởi vì: Vi phạm các điều kiện về chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Khi chuyển nhượng đất nông nghiệp mà không đủ các điều kiện theo quy định của pháp luật thì hợp đồng chuyển nhượng đó sẽ không phát sinh hiệu lực.

Đề nghị Tòa án bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

***Tại đơn yêu cầu độc lập của bà Trần Thị S2 ngày 14 tháng 10 năm 2022, bà S4 trình bày:**

Phần đất tranh chấp giữa ông Đ với gia đình bà N1 thuộc thửa 78, 79, 107, 108, 109, 122, 123, 124, tờ bản đồ số 6, tọa lạc tại ấp T, xã T, huyện H. Một phần đất tranh chấp này bà đã được cấp giấy chứng nhận số: DC 878440, do UBND huyện hóc Môn cấp ngày 13/12/2021, thuộc thửa 512, tờ bản đồ số 06 (được thành lập từ một phần thửa số 56, 64, 65, 78, 79, 122, 123 tờ bản đồ số 06, tài liệu năm 2004). Đất có nguồn gốc của ba mẹ bà để lại, việc gia đình bà N1 có chuyển nhượng cho ông Đ hay không bà không liên quan, vụ việc chuyển nhượng giữa các bên để các bên giải quyết. Bà yêu cầu Tòa án giải quyết buộc ông Nguyễn Văn Đ di dời hết tài sản và công trình trên đất, trả lại cho bà phần đất trống theo giấy chứng nhận nêu trên.

Ngày 13/9/2023 bà S4 có đơn xin rút yêu cầu độc lập do phần đất này bà đã tặng cho con bà là Trần Mai T3 và bà T3 đã được cập nhật sang tên ngày 13/01/2022. Do đó bà không còn liên quan gì đến vụ án. Bà xin rút lại toàn bộ yêu cầu độc lập nêu trên và xin không tham gia tố tụng vì đã già yếu, đề nghị Tòa án không mời lên Tòa nữa.

***Tại đơn yêu cầu độc lập của bà Trần Mai T3 ngày 24 tháng 10 năm 2022, bà T3 trình bày:**

Phần đất tranh chấp giữa ông Đ với gia đình bà N1 thuộc thửa 78, 79, 107, 108, 109, 122, 123, 124, tờ bản đồ số 6, tọa lạc tại ấp T, xã T, huyện H. Một phần đất tranh chấp này bà đã được cấp giấy chứng nhận số : DC 878440, do UBND huyện hóc Môn cấp ngày 13/12/2021, thuộc thửa 512, tờ bản đồ số 06 (được thành lập từ một phần thửa số 56, 64, 65, 78, 79, 122, 123 tờ bản đồ số 06, tài liệu năm 2004). Đất có nguồn gốc của mẹ bà là bà Trần Thị S2 cho và bà đã được cập nhật biến động sang tên ngày 13/01/2022, việc gia đình bà N1 có chuyển nhượng cho ông Đ hay không bà không liên quan, vụ việc chuyển nhượng giữa các bên để các bên giải quyết.

Nay bà yêu cầu Tòa án giải quyết buộc ông Nguyễn Văn Đ di dời hết tài sản và công trình trên đất, trả lại cho bà phần đất trống theo giấy chứng nhận nêu trên.

***Tại bản tự khai của bà Huỳnh Thị Bích N2 ngày 05 tháng 04 năm 2023, bà N2 trình bày:**

Bà là vợ của ông Nguyễn Văn Đ, bà đồng ý toàn bộ yêu cầu khởi kiện và yêu cầu khởi kiện bổ sung của ông Đ. Mọi việc tranh chấp do ông Đ toàn quyền quyết định, bà xin được vắng mặt khi Tòa án làm việc, công khai chứng cứ, hòa giải và xét xử.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 2281/2025/DS-ST ngày 11/11/2025 của Tòa án nhân dân khu vực 8, Thành phố Hồ Chí Minh đã quyết định:

1/ Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn:

Công nhận 01 phần hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Văn Đ với ông Trần Văn S3 ngày 12/01/2002 với diện tích đất 9.793,8 m², tương đương số tiền 17.922.654.000 đồng.

2/ Không chấp nhận 01 phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc yêu cầu công nhận Phụ lục hợp đồng ngày 12/02/2002 (chung với hợp đồng ngày 12/01/2002) và Hợp đồng sang nhượng đất vườn ngày 23/09/2001 (giấy sang nhượng đất vườn) do phía nguyên đơn không có lỗi nên yêu cầu được bồi thường toàn bộ với tổng thiệt hại.

3/ Hợp đồng (Giấy sang nhượng đất vườn) ngày 23/09/2001, 01 phần hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 12/01/2002 (giấy sang nhượng đất ruộng), phụ lục hợp đồng ngày 12/02/2002 giữa ông Nguyễn Văn Đ với ông Trần Văn S3 vô hiệu.

4/ Buộc bà Huỳnh Thị N1 và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Bà Trần Thị Kim L, Bà Trần Minh Q, Ông Trần Minh T5, Ông Trần Minh P, Ông Trần Minh L1, Ông Trần Minh T6 (có giám hộ là bà N1), Ông Trần Quang T4 có trách nhiệm trả cho vợ chồng ông Đ, bà N2 tổng cộng số tiền là 20.494.004.000 (hai mươi tỷ bốn trăm chín mươi bốn triệu không trăm lẻ bốn ngàn) đồng.

5/ Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn về việc tuyên các hợp đồng ngày 23/9/2001, 12/01/2002, 12/02/2002 vô hiệu do không có thật.

6/ Không chấp nhận yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Bà Trần Thị Kim L, Bà Trần Minh Q, Ông Trần Minh T5, Ông Trần Minh P, Ông Trần Minh L1, Ông Trần Minh T6 (có giám hộ là bà N1), Ông Trần Quang T4: về việc tuyên các hợp đồng ngày 23/9/2001, 12/01/2002, 12/02/2002 vô hiệu do không có thật.

7/ Chấp nhận toàn bộ yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, bà Trần Mai T3: Buộc ông Đ di dời hết tài sản và công trình trên đất trả lại phần đất theo giấy chứng nhận số: DC 878440, do UBND huyện H cấp ngày 13/12/2021, được cập nhật sang tên bà T3 ngày 13/01/2022, thuộc thửa 512, tờ bản đồ số 06 (được thành lập từ một phần thửa số 56, 64, 65, 78, 79, 108, 109, 122, 123 tờ bản đồ số 06, tài liệu năm 2004) cho bà Trần Mai T3.

8/ Đình chỉ yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trần Thị S2 về việc yêu cầu ông Đ di dời hết tài sản và công trình trên đất trả lại phần đất theo giấy chứng nhận số : DC 878440, do UBND huyện hóc Môn cấp ngày 13/12/2021, thuộc thửa 512, tờ bản đồ số 06 (được thành lập từ một phần thửa số 56, 64, 65, 78, 79, 108, 109, 122, 123 tờ bản đồ số 06, tài liệu năm 2004).

Ngoài ra, Bản án sơ thẩm còn tuyên về án phí và quyền kháng cáo.

Ngày 04/6/2026, bà Huỳnh Thị N1, ông Trần Quang T4, bà Trần Thị Kim L, ông Trần Minh Q, ông Trần Minh T5, ông Trần Minh P, ông Trần Minh L1, ông Trần Minh T6 (có bà Huỳnh Thị N1 giám hộ) nộp đơn kháng cáo Bản án dân sự sơ thẩm số 2281/2025/DS-ST ngày 11/11/2025 của Tòa án nhân dân khu vực 8, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn và yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, đề nghị Hội đồng xét xử công nhận các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông S3, bà N1 với ông Đ nhưng giá trị quyền sử dụng đất tính theo kết quả thẩm định giá lại tại Chứng thư thẩm định giá số 497/2026/022/CT ngày 18/8/2026 của Công ty TNHH Đ1.

Những người kháng cáo thay đổi yêu cầu kháng cáo, đề nghị hủy án sơ thẩm vì vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng: chưa xem xét chứng cứ là giấy chuyển nhượng đất, trên giấy chuyển nhượng không phải chữ ký của bà N1; Tòa sơ thẩm chưa xác định được bà N1 được hưởng phần di sản của ông S3 để lại

hay không, được hưởng là bao nhiêu mà lại buộc bà N1 và các con của bà N1 phải trả lại ông Đ đối với phần đất ông Đ yêu cầu công nhận là chưa đánh giá đầy đủ tài liệu chứng cứ; trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn và bị đơn có mâu thuẫn về lời khai (nguyên đơn cho rằng mua đất của ông S3, bị đơn cho rằng đất cho nguyên đơn thuê) nhưng Tòa sơ thẩm chưa làm rõ; tại Công văn 1179/VPĐK ngày 04/11/2024 của Văn phòng đăng ký đất đai Thành phố H xác định người đăng ký thừa 123 là ông Nguyễn Văn C1, người đăng ký thừa 124 là bà Huỳnh Ngọc Á nhưng Tòa sơ thẩm không đưa những người này vào tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan để làm rõ việc mua bán giữa ông Đ và những người này.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà N1 đề nghị hội đồng xét xử hủy bản án sơ thẩm vì vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng như đại diện theo ủy quyền của bà N1 đã trình bày và phần đất biên là đất công nhưng lại buộc gia đình bà N1 bồi thường là không đúng quy định.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh phát biểu ý kiến:

- Về việc chấp hành các quy định của pháp luật tố tụng trong giai đoạn phúc thẩm: Thẩm phán đã chấp hành đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015: Thụ lý đúng thẩm quyền; thời hạn chuẩn bị xét xử và thời hạn mở phiên tòa đúng theo quy định tại Điều 286 Bộ luật Tố tụng dân sự; chuyển hồ sơ cho Viện kiểm sát nghiên cứu đúng quy định tại Điều 290 và Điều 292 Bộ luật Tố tụng dân sự. Hội đồng xét xử thực hiện đúng các quy định tại Điều 296, đến Điều 298; Điều 301 đến 303, Điều 305 Bộ luật Tố tụng dân sự.

- Về nội dung vụ án:

+ Không chấp nhận kháng cáo của các đương sự đối với nội dung cho rằng giữa các bên hoàn toàn không có giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

+ Chấp nhận một phần kháng cáo của những người kháng cáo, sửa bản án dân sự sơ thẩm theo hướng: không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc công nhận 01 phần hợp đồng chuyển nhượng đất giữa ông Nguyễn Văn Đ với ông Trần Văn S3 ngày 12/001/2002; Buộc bà N1, ông T4, bà L, ông Q, ông T5, ông P, ông L1, ông T6 (có bà N1 giám hộ) có trách nhiệm trả cho ông Đ số tiền 15.400.213.936 đồng.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa,

**sau khi nghe đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh
phát biểu quan điểm, Hội đồng xét xử nhận định:**

[1]. Về hình thức: Đơn kháng cáo của bà Huỳnh Thị N1, ông Trần Quang T4, bà Trần Thị Kim L, ông Trần Minh Q, ông Trần Minh T5, ông Trần Minh P, ông Trần Minh L1, ông Trần Minh T6 (có bà Huỳnh Thị N1 giám hộ) còn trong thời hạn luật định nên được chấp nhận xem xét theo thủ tục phúc thẩm.

Về thủ tục tố tụng: Những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là bà Huỳnh Thị Bích N2, bà Trần Thị S2, bà Trần Mai T3 xin vắng mặt nên Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt đương sự theo quy định tại khoản 2 Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự.

Tại phiên tòa ngày 30/9/2026, Hội đồng xét xử phúc thẩm có nhận được Đơn đề nghị tạm ngừng phiên tòa của Luật sư Tạ Minh T1 và Luật sư Phan Ngọc Bảo T2 với lý do bà N1 đã có đơn khiếu nại về quyết định thẩm định giá và quyết định trưng cầu giám định; đồng thời hai Luật sư cũng phải tham gia phiên tòa khác vào lúc 7 giờ 30 phút ngày 30/9/2026 tại Tòa án nhân dân tỉnh Lâm Đồng. Đơn do bà Tạ Thu T nộp, nộp kèm theo Đơn đề nghị là Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 122/2026/QĐXXST-DS ngày 07/7/2026 và Thông báo số 1059/2026/TB-ST ngày 21/9/2026 Về việc mở lại phiên tòa của Tòa án nhân dân tỉnh Lâm Đồng. Xét thấy, không có tài liệu về việc bà N1 đã khiếu nại, không có căn cứ để tạm ngừng phiên tòa theo quy định tại Điều 259 và Điều 304 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 nên Hội đồng xét xử không chấp nhận tạm ngừng phiên tòa theo đề nghị của Luật sư Tạ Minh T1 và Luật sư Phan Ngọc Bảo T2.

[2]. Về nội dung: Xét nội dung kháng cáo của bà Huỳnh Thị N1, ông Trần Quang T4, bà Trần Thị Kim L, ông Trần Minh Q, ông Trần Minh T5, ông Trần Minh P, ông Trần Minh L1, ông Trần Minh T6 (có bà Huỳnh Thị N1 giám hộ). Những người kháng cáo đã thay đổi nội dung kháng cáo từ sửa bản án sơ thẩm sang hủy bản án sơ thẩm do vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng.

Căn cứ vào các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ có cơ sở xác định:

- Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 156/2016/DS-ST ngày 26/5/2016 của Tòa án nhân dân huyện Hóc Môn, Thành phố Hồ Chí Minh và Bản án dân sự phúc thẩm số 1131/2016/DSPT ngày 27/9/2016 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh về việc tranh chấp thừa kế giữa ông Trần Văn S3 và bà Trần Thị S2 đã xác định: Đối với phần đất ruộng (ở B) diện tích 34.851,9m² thuộc các thửa 56, 65, 64, 78, 79, 107, 108, 109, 122, 123, 124 Tờ bản đồ số 6 (TL 2004) xã T, H (Bản vẽ hiện trạng vị trí số 1024-1/ĐĐBĐ-PT do Công ty TNHH P1 lập năm

2008), ông Trần Văn S3 có chuyển nhượng bằng giấy tay cho ông Nguyễn Văn Đ sử dụng một phần phía trước, riêng phần còn lại phía trong khu đất do ông S3 quản lý sử dụng; hai bên sẽ giải quyết bằng vụ kiện khác nếu có tranh chấp. 02 Bản án nêu trên đã chia thừa kế cho ông S3, bà S2 phần đất này, mỗi bên được hưởng 17.425,95m². Phần đất chia cho ông S3 có vị trí giáp các thửa 61, 62, 63, 80, 81, 82, 102, 103, 105, 106 phía Đông; Phần đất chia cho bà S2 có vị trí giáp các thửa 66, 69, 70, 72 73, 75, 77, 110, 111, 112, 113 phía Tây.

Bà N1 và những người con cho rằng không có việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa gia đình bà N1 với ông Đ; sau khi ông S3 chết, gia đình mới tìm thấy hợp đồng thuê phần đất ruộng 15.224m² giữa ông S3 và ông Đ. Ông Đ khai vào ngày 03/6/2009, ông Đ đã ghi tờ cam kết của ông S3 về việc ông S3 nhờ ông Đ ký vào Hợp đồng thuê đất; chữ là do ông Đ viết còn phần ký và ghi họ tên là do ông S3 viết và ghi họ tên.

Sau khi Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh thụ lý vụ án để giải quyết theo thủ tục phúc thẩm, bà N1, bà L và ông T4 đã nộp đơn yêu cầu giám định tài liệu là các giấy tờ chuyển nhượng mà ông Đ cung cấp cho Tòa án nhân dân khu vực 8; ông Đ cũng có đơn yêu cầu thẩm định giá tài sản lại do thời gian thẩm định giá đã lâu.

Theo Kết luận giám định số 20003/KL-KTHS ngày 15/9/2026 của Phòng K - Công an Thành phố H thì:

“..

II. ĐỐI TƯỢNG GIÁM ĐỊNH

1. Mẫu cần giám định:

- “GIẤY SANG NHƯỢNG ĐẤT VƯỜN” đề ngày 23/9/2001 (ký hiệu A1).

- 02 (hai) “GIẤY SANG NHƯỢNG ĐẤT RUỘNG” đề ngày 12/01/2002 gồm:

+ Bên A bán cho Bên B miếng đất ruộng có diện tích 5.000m² (ký hiệu A2).

+ Bên A bán cho Bên B miếng đất ruộng có diện tích 10.000m² (ký hiệu A3).

- Tờ giấy ca rô kích thước 32x20,5cm, có nội dung “Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam... Hôm nay, ngày 12 tháng 1 năm 2002... Bên A đồng ý bán cho Bên B một miếng đất ruộng... có diện tích... 15.051m²...” (ký hiệu A4).

- “PHỤ LỤC HỢP ĐỒNG” đề ngày 12/2/2002 (ký hiệu A5).

2. Mẫu so sánh, tài liệu có liên quan hoặc gửi kèm theo

- “MIỄN THUẾ THEO DI CHÚC BÁC HỒ” (Liên 2) số 025902, đề ngày 31/12/1990 (ký hiệu M1).

- 02 (hai) “BIÊN LAI THU THUẾ NÔNG NGHIỆP BẰNG TIỀN MẶT” (Liên 2) gồm:

+ số 201117, đề ngày 31/12/1990 (ký hiệu M2).

+ số 205171, đề ngày 19/7/1991 (ký hiệu M3).

- “BIÊN BẢN LÀM VIỆC”, lập ngày 25/8/2026 tại Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh (ký hiệu M4).

V. KẾT LUẬN VỀ ĐỐI TƯỢNG GIÁM ĐỊNH

1. Chữ viết họ tên Trần Văn S3 trên tài liệu cần giám định ký hiệu A1 (đã nêu ở mục II.1) so với chữ viết họ tên TrV SỎ, Trần Văn S3 trên tài liệu mẫu so sánh ký hiệu M1, M2 (đã nêu ở mục II.2) không phải do cùng một người viết ra.

2. Không đủ cơ sở kết luận chữ ký đứng tên Trần Văn S3 trên tài liệu cần giám định ký hiệu từ A1 đến A5; chữ viết họ tên Trần Văn S3 trên tài liệu cần giám định ký hiệu từ A2 đến A5 (đã nêu ở mục II.1) so với chữ ký, chữ viết họ tên TrV SỎ, Trần Văn S3 trên tài liệu mẫu so sánh ký hiệu M1, M2 (đã nêu ở mục II.2) có phải do cùng một người ký, viết ra hay không. Đề nghị Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh thu thập, cung cấp mẫu chữ ký, chữ viết của Trần Văn S3 trên các tài liệu có sẵn, thời điểm năm 2002, 2006 với số lượng không hạn chế để tiếp tục giám định.

3. Chữ viết họ tên Huỳnh Thị N1 trên tài liệu cần giám định ký hiệu A1 (đã nêu ở mục II.1) so với chữ viết họ tên Huỳnh Thị N1 trên tài liệu mẫu so sánh ký hiệu M4 (đã nêu ở mục II.2) không phải do cùng một người viết ra.

4. Chữ ký dạng chữ viết tên “Nga” trên tài liệu cần giám định ký hiệu từ A1 đến A5; chữ viết họ tên Huỳnh Thị N1 trên tài liệu cần giám định ký hiệu từ A2 đến A5 (đã nêu ở mục II.1) so với chữ ký dạng chữ viết tên “N1”, chữ viết họ tên Huỳnh Thị N1 trên tài liệu mẫu so sánh ký hiệu M4 (đã nêu ở mục II.2) do cùng một người viết ra.

5. Chữ viết họ tên Trần Quang T4 trên tài liệu cần giám định ký hiệu A1 (đã nêu ở mục II.1) so với chữ viết họ tên Trần Quang T4 trên tài liệu mẫu so sánh ký hiệu M4 (đã nêu ở mục II.2) không phải do cùng một người viết ra.

6. Không đủ cơ sở kết luận chữ ký dạng chữ viết tên “Tâm” trên tài liệu cần giám định ký hiệu A1, A3, A5; chữ viết họ tên Trần Quang T4 trên tài liệu

cần giám định ký hiệu từ A3, A5 (đã nêu ở mục II.1) so với dạng chữ viết tên “T4”, chữ viết họ tên Trần Quang T4 trên tài liệu mẫu so sánh ký hiệu M4 (đã nêu ở mục II.2) có phải do cùng một người viết ra hay không. Đề nghị Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh thu thập, cung cấp mẫu chữ viết của Trần Quang T4 trên các tài liệu có sẵn, thời điểm năm 2002 với số lượng không hạn chế để tiếp tục giám định.

7. Không đủ cơ sở kết luận chữ ký đứng tên Trần Thị Kim L trên tài liệu cần giám định ký hiệu từ A1, A5 (đã nêu ở mục II.1) so với chữ ký đứng tên Trần Thị Kim L trên tài liệu mẫu so sánh ký hiệu M4 (đã nêu ở mục II.2) có phải do cùng một người ký ra hay không”.

Như vậy, căn cứ vào nội dung đã thể hiện trong Bản án dân sự sơ thẩm số 156/2016/DS-ST ngày 26/5/2016 của Tòa án nhân dân huyện Hóc Môn, Thành phố Hồ Chí Minh và Bản án dân sự phúc thẩm số 1131/2016/DSPT ngày 27/9/2016 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh về việc tranh chấp thừa kế giữa ông Trần Văn S3 và bà Trần Thị S2 và căn cứ vào Kết luận giám định số 20003/KL-KTHS ngày 15/9/2026 của Phòng K - Công an Thành phố H đã kết luận chữ ký của bà N1 trong 05 tài liệu cần giám định, có cơ sở xác định giữa ông S3, bà N1 đã có giao dịch chuyển nhượng các phần đất theo các văn bản chuyển nhượng đã được ông Đ cung cấp cho Tòa án nhân dân khu vực 8, Thành phố Hồ Chí Minh. Cụ thể:

+ GIẤY SANG NHƯỢNG ĐẤT VƯỜN ghi ngày 23/9/2001: Bên bán (Bên A) là ông Trần Văn S3, bà Huỳnh Thị N1 đồng ý bán cho Bên mua (Bên B) là ông Nguyễn Văn Đ, bà Huỳnh Thị Bích N2 phần đất vườn tại ấp T, xã T, huyện H có diện tích đất ngang 42m x dài 22m = 924m² với giá 65.000đ/m², thành tiền 60.600.000 đồng. Phương thức thanh toán: Khi giấy sang nhượng đất vườn được 02 bên ký thì Bên B đưa trước cho Bên A 15.060.000 đồng coi như tiền đặt cọc; số tiền còn lại được trả làm 02 lần, khi giấy tờ ra đến xã thì Bên B trả cho Bên A 25.000.000 đồng, còn lại 20.000.000 đồng khi giấy tờ Bên A lo ra đến huyện xong thì Bên B thanh toán đủ. Bên B đã trả được 15.000.000 đồng vào ngày 23/9/2001, hai bên chưa tiến hành giao nhận đất.

+ GIẤY SANG NHƯỢNG ĐẤT RUỘNG ghi ngày 12/01/2002: Bên bán (Bên A) là ông Trần Văn S3, bà Huỳnh Thị N1 đồng ý bán cho Bên mua (Bên B) là ông Nguyễn Văn Đ một miếng đất ruộng (cấp bờ sông S) tại ấp T, Xã T, huyện H có diện tích đất (ngang 10 m x dài 250m) + (ngang 50m x dài 50m) = 5.000m² x 25.000đ/m² = 125.000.000 đồng. Phương thức thanh toán: Khi giấy sang nhượng đất ruộng được 02 bên ký thì Bên B đưa trước cho Bên A 65.000.000 đồng; số tiền còn lại Bên A lo giấy tờ ra sổ đỏ cho Bên B thì Bên B

sẽ thanh toán đủ số tiền 60.000.000 đồng còn lại cho Bên A. Bên B đã trả được 65.000.000 đồng vào ngày 12/01/2002.

+ GIẤY SANG NHƯỢNG ĐẤT RUỘNG ghi ngày 12/01/2002: Bên bán (Bên A) là ông Trần Văn S3, bà Huỳnh Thị N1 đồng ý bán cho Bên mua (Bên B) là ông Nguyễn Văn Đ một miếng đất ruộng (cấp bờ sông S) tại ấp T, Xã T, huyện H có diện tích đất ngang 50 m x dài 200m = $10.000\text{m}^2 \times 35.000\text{đ}/\text{m}^2 = 350.000.000$ đồng. Riêng miếng đất biên nếu nhà nước có tính trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì Bên B sẽ tính cho Bên A theo giá 35.000 đồng/ m^2 . Tạm thời chưa có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì Bên B sẽ đóng thuế đất cho nhà nước và tạm thời sử dụng. Còn nếu miếng đất biên đó mà nhà nước không tính trong quyền sử dụng đất thì Bên B được toàn quyền sử dụng mà không phải trả tiền. Phương thức thanh toán: Khi giấy sang nhượng đất vườn được 02 bên ký thì Bên B đưa trước cho Bên A 5.000.000 đồng coi như tiền đặt cọc; số tiền còn lại được trả làm 02 lần, khi giấy tờ 2 bên được ký kết thì Bên B đưa cho Bên A 195.000.000 đồng, còn lại 150.000.000 đồng khi giấy tờ mua bán hoàn tất ở huyện thì Bên B thanh toán đủ. Bên B đã trả được 170.000.000 đồng vào ngày 15/01/2002, và 30.000.000 đồng vào ngày 31/01/2002.

Sau đó, bà Huỳnh Thị Bích N2 đã viết tay giấy ghi ngày 12/01/2002 để gộp 02 miếng đất ruộng nêu trên, có nội dung như sau: Bên bán (Bên A) là ông Trần Văn S3 đồng ý bán cho Bên mua (Bên B) là ông Nguyễn Văn Đ một miếng đất ruộng tại ấp T, Xã T, huyện H có diện tích đất ngang 87 m x dài 173m = 15.051m^2 . Sau khi đã tính 15.000m^2 (02 giấy sang nhượng), hiện nay thanh toán $51\text{m}^2 \times 28.000\text{đ}/\text{m}^2 = 1.428.000$ đồng. Phương thức thanh toán: Khi giấy sang nhượng đất ruộng được 02 bên ký thì Bên B đưa trước cho Bên A 1.428.000 đồng. Giấy sang nhượng này cũng có thỏa thuận về trách nhiệm của 02 bên. Bên B đã trả đủ 1.428.000 đồng vào 12/01/2002.

+ Phụ lục hợp đồng Cùng với Hợp đồng ngày 12/01/2002 ghi ngày 12/02/2002: Bên bán (Bên A) là ông Trần Văn S3 đồng ý bán cho Bên mua (Bên B) là ông Nguyễn Văn Đ một miếng đất biên ruộng tại ấp T, Xã T, huyện H có diện tích đất ngang 87m x dài 19m = $1.653\text{m}^2 \times 25.000\text{đ}/\text{m}^2 = 41.325.000$ đồng. Phương thức thanh toán: Khi giấy sang nhượng đất ruộng được 02 bên ký thì Bên B đưa trước cho Bên A 30.000.000 đồng. Trách nhiệm của 02 bên như Hợp đồng ngày 12/01/2002. Bên B đã trả được 30.000.000 đồng vào 20/8/2006, ngày 13/9/2006 trả đủ 11.325.000 đồng còn lại.

Ông Đ đã nhận và sử dụng các phần đất ruộng và đất biên ruộng này.

- Về vị trí, nguồn gốc các phần đất chuyển nhượng theo các giấy chuyển nhượng:

+ Phần đất vườn 924m² theo giấy sang nhượng đất vườn ghi ngày 23/9/2001: Theo Bản đồ hiện trạng vị trí số hợp đồng 106450/TTĐĐBĐ-CNHM (2/2) ngày 15/01/2021 của Trung tâm Đo đạc Bản đồ - Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố H - Chi nhánh H thì phần đất này thuộc một phần thửa 142 (diện tích 1.012,8m²) tờ bản đồ số 4 Bộ địa chính xã T, huyện H (theo Tài liệu năm 2004).

+ Phần đất ruộng 15.051m² theo 02 giấy sang nhượng đất ruộng ghi ngày 12/01/2002 và giấy viết tay ghi ngày 12/01/2002 (để gộp 02 miếng đất ruộng): Theo Bản đồ hiện trạng vị trí số hợp đồng 106450/TTĐĐBĐ-CNHM (1/2) (CS1) ngày 29/3/2024 của Trung tâm Đo đạc Bản đồ - Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố H - Chi nhánh H - C thì phần đất này có diện tích 14.768.3 m² thuộc một phần các thửa 75, 77, 79, 107, 108, 109, 122, 123, 124, 512 tờ bản đồ số 6, Bộ địa chính xã T (TL 2004).

+ Phần đất biên 1.653m² theo PHỤ LỤC HỢP ĐỒNG Cùng với Hợp đồng ngày 12/01/2002 ghi ngày 12/02/2002: Theo Bản đồ hiện trạng vị trí số hợp đồng 109790/TTĐĐBĐ-CNHM ngày 05/12/2023 của Trung tâm Đo đạc Bản đồ - Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố H - Chi nhánh H - C thì phần đất này có diện tích 1.627,3 m² thuộc một phần các thửa 123, 124 và rạch tờ bản đồ số 6, Bộ địa chính xã T (TL 2004) hay thuộc một phần các thửa 473, 474 Tờ bản đồ thứ 3 Bộ địa chính xã T (tài liệu năm 1989). Theo Văn bản số 7179/VPĐK-LT của Văn phòng đăng ký đất đai thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố H ngày 04/11/2024, phần đất có diện tích 1.627.3m², tờ bản đồ số 6 (TL2004) thuộc thửa 123, 124, Bản đồ địa chính xã T, chủ sử dụng đất là ông Nguyễn Văn C1, Huỳnh Ngọc Á; theo tài liệu năm 1989, thuộc thửa 473-1, 474-1, tờ bản đồ số 3, Bộ địa chính xã T, huyện H, trên Sổ mục kê tên chủ sử dụng đất là Trần Văn C. Theo Công văn số 6865/UBND-KT ngày 26/9/2026 của Ủy ban nhân dân xã H thì thửa 473 theo Tài liệu năm 1989 thì thuộc tờ C2, diện tích 8.917m², loại đất HNK, do ông Trần Văn C kê khai; theo Tài liệu 2004 thì thuộc: thửa 122, tờ 6, diện tích 4.440,9m², loại đất LUC, do ông Trần Văn C kê khai, thuộc thửa 123, tờ 6, diện tích 2.121,5m², loại đất LUC, do ông Trần Văn C kê khai và thuộc thửa 124, tờ 6, diện tích 2.400,6m², loại đất ONT, do bà Phạm Thị L3 kê khai. Nguồn gốc, quá trình sử dụng phần đất ruộng 14.768,3m² thuộc một phần các thửa 75, 77, 79, 107, 108, 109, 122, 123, 124, 512 Tờ bản đồ số 6, Bộ địa chính xã T (TL2004) theo Bản đồ hiện trạng vị trí số hợp đồng 106450/TTĐĐBĐ-CNHM (1/2) (CS1) ngày 29/3/2024 của Trung tâm đo đạc bản đồ - chi nhánh H có nguồn gốc từ cha mẹ ông Trần Văn S3 là ông Trần Văn C (chết năm 1996) và bà Phạm Thị M (chết năm 1992) để lại cho các con: ông Trần Văn S3 và bà Trần Thị S2 sử dụng.

Như vậy, nguồn gốc phần đất vườn và đất ruộng nêu trên: có nguồn gốc từ cha mẹ ông S3 là ông Trần Văn C (chết năm 1996) và Bà Phạm Thị M (chết năm 1992) để lại cho các con ông Trần Văn S3 và bà Trần Thị S2. Do cha mẹ ông S3 chết không để lại di chúc, hai chị em ông S3 và bà S2 không tự giải quyết được với nhau nên ông S3 đã khởi kiện bà S2 để tranh chấp thừa kế di sản do cha mẹ chết để lại. Tòa án đã thụ lý giải quyết qua hai cấp xét xử bằng Bản án dân sự sơ thẩm số 157/2016/DS-ST ngày 26/05/2016 của Tòa án nhân dân huyện Hóc Môn và Bản án dân sự phúc thẩm số 1131/2016/DS-PT ngày 27/09/2016 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh, trong đó phần đất mà ông S3, bà N1 chuyển nhượng cho ông Đ, bà N2 nằm một phần trong diện tích đất đã được chia thừa kế như sau:

“Phần đất vườn diện tích 9.271,3 m² thuộc các thửa 141, 142 tờ bản đồ số 4 (TL 2004), tọa lạc tại 1 ấp T, xã T, huyện H (Bản vẽ hiện trạng vị trí số 57193-1/CNKM do Trung tâm Đo đạc bản đồ chi nhánh H lập ngày 04/11/2008): Ông Trần Văn S3 và bà Trần Thị S2 mỗi bên được chia 1/ 2, cụ thể ông S3 được 4.635,65m², bà S2 được 4.635,65m².....”.

“Phần đất ruộng (ở B) diện tích 34.851,9 m² thuộc các thửa 56, 65, 64, 78,79, 107, 108, 109, 122, 123, 124, 512 tờ bản đồ số 6(TL 2004), xã T, H (Bản vẽ hiện trạng vị trí số 1024-1/ĐĐBĐ-PT do Công ty TNHH P1 lập năm 2008). Ông Trần Văn S3 và bà Trần Thị S2 mỗi bên được chia 1/2, cụ thể ông S3 được 17.425,95m², bà S2 được 17.425,95m²...”

Sau đó vợ con ông S3 và bà S2 đã được cấp giấy chứng nhận đối với phần đất mà ông S3, bà S2 được chia thừa kế. Hiện nay phần đất thuộc các thửa 78, 79, 107, 108, 109, 122, 123, 124, tờ bản đồ số 6, tọa lạc tại ấp T, xã T, huyện H đã được Ủy ban nhân dân huyện hóc Môn cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DC 878440, số vào sổ cấp GCN CH03281 ngày 13/12/2021, thuộc một phần thửa mới là thửa 512, tờ bản đồ số 06 (thửa 512 được thành lập từ một phần thửa số 56, 64, 65, 78, 79, 108, 109, 122, 123 tờ bản đồ số 06, tài liệu năm 2004) cho bà Trần Thị S2, cập nhật tên bà Trần Mai T3 trên giấy chứng nhận vào ngày 13/01/2022.

- Xét hiệu lực của các hợp đồng chuyển nhượng

+ GIẤY SANG NHƯỢNG ĐẤT VƯỜN ghi ngày 23/9/2001:

Diện tích phần đất vườn chuyển nhượng 924m², giá chuyển nhượng là 65.000đ/m², ông Đ đã trả được 15.000.000 đồng. tương đương 230,7m².

+ 02 GIẤY SANG NHƯỢNG ĐẤT RUỘNG ghi ngày 12/01/2002 và giấy viết tay ghi ngày 12/01/2002 (để gộp 02 miếng đất ruộng): Diện tích phần đất ruộng chuyển nhượng là 15.051m²:

Trong đó:

5.000m² giá 25.000 đồng/m², giá trị chuyển nhượng là 125.000.000 đồng, ông Đ đã trả được 65.000.000 đồng (52% giá trị chuyển nhượng), tương đương 2.600m² đất.

10.000m² giá 35.000 đồng/m², giá trị chuyển nhượng là 350.000.000 đồng, ông Đ đã trả được 200.000.000 đồng, (57,14% giá trị chuyển nhượng), tương đương 5.714,2m² đất.

51m² giá 28.000 đồng/m² = 1.428.000 đồng, ông Đ đã trả đủ 1.428.000 đồng (100% giá trị chuyển nhượng).

Tổng cộng, phần đất ruộng ông Đ đã trả được 266.428.000 đồng, tương đương 8.365,2m² đất

+ PHỤ LỤC HỢP ĐỒNG Cùng với Hợp đồng ngày 12/01/2002 ghi ngày 12/02/2002: diện tích đất biên ruộng chuyển nhượng là 1.653m², giá 25.000đ/m², giá trị chuyển nhượng là 41.325.000 đồng. ông Đ đã trả đủ 41.325.000 đồng (100% giá trị chuyển nhượng). Theo Bản đồ hiện trạng vị trí số hợp đồng 109790/TTĐĐBĐ-CNHM ngày 05/12/2023 của Trung tâm Đo đạc Bản đồ - Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố H - Chi nhánh H - C thì phần đất này có diện tích 1.627,3 m².

Tổng cộng phần đất ruộng và đất biên ruộng, ông Đ đã trả được 307.753.000 đồng, tương đương 10.018,2m² nhưng thực tế đo đạc phần đất biên ruộng còn 1.627,3m² đất nên tương đương 9,992,5m² đất.

Điều 691 Bộ luật Dân sự năm 1995 đã quy định “Hợp đồng chuyển quyền sử dụng đất phải được lập thành văn bản có chứng thực của Ủy ban nhân dân cấp xã có thẩm quyền”.

Điều 707 Bộ luật Dân sự năm 1995 đã quy định “Hợp đồng chuyển nhượng sử dụng đất phải được lập thành văn bản. Việc đồng chuyển nhượng sử dụng đất phải được phép của cơ quan nhà nước có thẩm quyền, phải được làm thủ tục và đăng ký tại Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền theo quy định của pháp luật về đất đai”.

Điều 693 Bộ luật Dân sự năm 1995 đã quy định về điều kiện chuyển quyền sử dụng đất, gồm có các điều kiện: có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp theo quy định của pháp luật về đất

đai; trong thời hạn còn được sử dụng đất; được phép chuyển quyền sử dụng đất theo quy định của Bộ luật này và pháp luật về đất đai; đất không có tranh chấp.

Điểm b.1 tiểu mục 2.3 mục 2 phần II của Nghị quyết số 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10 tháng 8 năm 2004 hướng dẫn áp dụng pháp luật trong việc giải quyết các vụ án dân sự quy định: “b.1. Đối với hợp đồng được giao kết trước ngày 01/7/2004 vi phạm điều kiện được hướng dẫn tại điểm a.4 tiểu mục 2.3 mục 2 này, nhưng đã có một trong các loại giấy tờ về quyền sử dụng đất được quy định tại các khoản 1, 2 và 5 Điều 50 của Luật đất đai năm 2003, mà có phát sinh tranh chấp, nếu từ ngày 01/7/2004 mới có yêu cầu Tòa án giải quyết, thì không coi là hợp đồng vô hiệu do vi phạm điều kiện này”.

Khoản 1, 2 và 5 Điều 50 Luật Đất đai năm 2003 quy định như sau:

“1. Hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất ổn định, được Ủy ban nhân dân xã, phường, thị trấn xác nhận không có tranh chấp mà có một trong các loại giấy tờ sau đây thì được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và không phải nộp tiền sử dụng đất:

a) Những giấy tờ về quyền sử dụng đất đai trước ngày 15 tháng 10 năm 1993 do cơ quan có thẩm quyền cấp trong quá trình thực hiện chính sách đất đai của N3 dân chủ cộng hòa, Chính phủ Cách mạng lâm thời N3;

b) Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tạm thời được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp hoặc có tên trong sổ đăng ký ruộng đất, sổ địa chính;

c) Giấy tờ hợp pháp về thừa kế, tặng cho quyền sử dụng đất hoặc tài sản gắn liền với đất; giấy tờ giao nhà tình nghĩa gắn liền với đất.

...

5. Hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất có một trong các loại giấy tờ quy định tại khoản 1 Điều này mà trên giấy tờ đó ghi tên người khác, kèm theo giấy tờ về việc chuyển quyền sử dụng đất có chữ ký của các bên liên quan, nhưng đến trước ngày Luật này có hiệu lực thi hành chưa thực hiện thủ tục chuyển quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật, nay được Ủy ban nhân dân xã, phường, thị trấn xác nhận là đất không có tranh chấp thì được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và không phải nộp tiền sử dụng đất.

...

5. Hộ gia đình, cá nhân được sử dụng đất theo bản án, quyết định của Tòa án nhân dân, quyết định thi hành án của cơ quan thi hành án, quyết định giải quyết tranh chấp đất đai của cơ quan nhà nước có thẩm quyền đã được thi hành

thì thì được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất sau khi thực hiện nghĩa vụ tài chính theo quy định của pháp luật”.

Khoản 2 Điều 129 Bộ luật Dân sự năm 2015 quy định: "2. Giao dịch dân sự đã được xác lập bằng văn bản nhưng vi phạm quy định bắt buộc về công chứng, chứng thực mà một bên hoặc các bên đã thực hiện ít nhất hai phần ba nghĩa vụ trong giao dịch thì theo yêu cầu của một bên hoặc các bên, Tòa án ra quyết định công nhận hiệu lực của giao dịch đó”.

Xét thấy, ông S3, bà N1 chuyển nhượng quyền sử dụng các phần đất trên cho ông Đ khi ông S3 đang trực tiếp quản lý đất do cha mẹ ông S3 (là ông Trần Văn C - chết năm 1996 và bà Phạm Thị M - chết năm 1992) để lại; ông C là người có tên đăng ký sử dụng đất trong Sổ mục kê; ông C, bà M chỉ có 02 người con là ông S3 và bà Trần Thị S2. Theo Bản án dân sự sơ thẩm số 156/2016/DS-ST ngày 26/5/2016 của Tòa án nhân dân huyện Hóc Môn, Thành phố Hồ Chí Minh và Bản án dân sự phúc thẩm số 1131/2016/DSPT ngày 27/9/2016 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh về việc tranh chấp thừa kế giữa ông Trần Văn S3 và bà Trần Thị S2 thì vụ án được Tòa án nhân dân huyện Hóc Môn thụ lý vào ngày 01/10/2002, Ông S3 là người khởi kiện bà S2. Tuy nhiên, phần diện tích đất ruộng 16.704m² mà ông S3, bà N1 đã chuyển nhượng cho ông Đ theo 02 GIẤY SANG NHƯỢNG ĐẤT RUỘNG ghi ngày 12/01/2002, giấy viết tay ghi ngày 12/01/2002 (để gộp 02 miếng đất ruộng) và PHỤ LỤC HỢP ĐỒNG Cùng với Hợp đồng ngày 12/01/2002 ghi ngày 12/02/2002 thì lại được chia thừa kế cho bà S2 trong khi ông Đ đã nhận đất này, san lấp, xây nhà (có quyết định xử phạt vi phạm hành chính), trồng cây, nuôi cá và sử dụng liên tục từ khi nhận chuyển nhượng. Khi ông Đ khởi kiện bà N1 vào năm 2019 tại Tòa án nhân dân huyện Hóc Môn (nay là Tòa án nhân dân khu vực 8 - Thành phố Hồ chí Minh) để tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng đất, bà N1 và những người con đã không đồng ý thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên với lý do không có việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Do đó, đối chiếu với các quy định pháp luật đã viện dẫn, có cơ sở công nhận một phần hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông S3, bà N1 với ông Đ theo 02 GIẤY SANG NHƯỢNG ĐẤT RUỘNG ghi ngày 12/01/2002, giấy tay ghi ngày 12/01/2002 (gộp 02 phần đất ruộng) và PHỤ LỤC HỢP ĐỒNG Cùng với Hợp đồng ngày 12/01/2002 ghi ngày 12/02/2002, phần diện tích chuyển nhượng được công nhận là phần diện tích ông Đ đã trả tiền là 9.992,5m² đất; tuyên bố vô hiệu đối với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông S3, bà N1 với ông Đ theo GIẤY SANG NHƯỢNG ĐẤT VƯỜN ghi ngày 23/9/2001.

Đối với phần hợp đồng được công nhận, do bà S2 đã được nhận đất theo 02 bản án dân sự sơ thẩm và phúc thẩm về thừa kế nên bà N1 và những người thừa kế của ông S3 phải trả tiền cho ông Đ, bà N2 theo kết quả thẩm định giá tại Chứng thư thẩm định giá số 497/2026/022/CT ngày 18/8/2026 của Công ty TNHH Đ1 là $1.921.000 \text{ đồng/m}^2 \times 9.992,5\text{m}^2 = 19.195.592.500 \text{ đồng}$.

Đối với các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu, việc giải quyết hậu quả sẽ căn cứ vào Điều 146 Bộ luật Dân sự năm 1995, điểm a, b tiểu mục 2.4, mục 2, phần I của Nghị quyết 01/2003/NQ-HĐTP ngày 16/4/2003 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao và điểm c, tiểu mục 2.3, mục 2, phần II của Nghị Quyết 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao.

Điều 146 Bộ luật Dân sự năm 1995 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...bên có lỗi gây thiệt hại thì phải bồi thường...".

Điểm a, b tiểu mục 2.4, mục 2, phần I của Nghị quyết 01/2003/NQ-HĐTP ngày 16/4/2003 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao, thì lỗi của hai bên là ngang nhau.

Căn cứ điểm c, tiểu mục 2.3, mục 2, phần II của Nghị Quyết 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao, thì việc giải quyết hậu quả của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu được tính như sau:

Theo Chứng thư thẩm định giá số 497/2026/022/CT ngày 18/8/2026 của Công ty TNHH Đ1, phần đất vườn 924m^2 được định giá $6.300.000 \text{ đồng/m}^2$, ông Đ đã trả được $15.000.000 \text{ đồng}$, tương đương $230,7\text{m}^2$ nên thiệt hại được tính giá đất hiện tại trừ đi giá đất tại thời điểm mua bán tương đương ($230,7\text{m}^2 \times 6.300.000 \text{ đồng/m}^2$) – $15.000.000 \text{ đồng} = 1.438.410.000 \text{ đồng}$, thiệt hại được chia đôi, cụ thể $1.438.410.000 \text{ đồng}/2 = 719.205.000 \text{ đồng}$. Như vậy vợ và các con ông S3 phải trả lại cho ông Đ, bà N2 $719.205.000 \text{ đồng} + 15.000.000 \text{ đồng} = 734.205.000 \text{ đồng}$.

Tổng cộng, ông Đ, bà N2 được trả lại $19.195.592.500 \text{ đồng} + 734.205.000 \text{ đồng} = 19.929.797.500 \text{ đồng}$.

Do khi ông S3 còn sống, ông S3 được hưởng di sản thừa kế theo Bản án dân sự sơ thẩm số 157/2016/DS-ST ngày 26/05/2016 của Tòa án nhân dân huyện Hóc Môn và Bản án dân sự phúc thẩm số 1131/2016/DSPT ngày 27/09/2016 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh nên sau khi ông S3 chết, căn cứ Điều 615 Bộ luật Dân sự năm 2015 thì vợ và các con của ông S3

gồm bà Huỳnh Thị N1, Trần Quang T4, bà Trần Thị Kim L, ông Trần Minh Q, ông Trần Minh T5, ông Trần Minh P, ông Trần Minh L1, ông Trần Minh T6 (có bà N1 giám hộ) có trách nhiệm trả cho ông Đ, bà N2 số tiền 19.929.797.500 đồng.

Người kháng cáo cho rằng Tòa án cấp sơ thẩm không triệu tập chủ sử dụng đất biên là ông Nguyễn Văn C1, bà Huỳnh Ngọc Á tham gia tố tụng là vi phạm nghiêm trọng thủ tục cần phải hủy án sơ thẩm. Xét thấy, Tòa án cấp sơ thẩm đã xác định hợp đồng chuyển nhượng phần đất biên này là vô hiệu và giải quyết hậu quả hợp đồng vô hiệu là buộc bên người chuyển nhượng trả lại tiền, không phải trả lại đất (do ông Đ chưa nhận đất). Ngoài ra, theo Sổ Mục kê đất (bộ S5) tài liệu Chỉ thị 02/CT-UB được ban hành theo Quyết định 499QĐ/ĐC ngày 27/9/1997 của Tổng cục Địa chính, tên chủ sử dụng thửa 473, 474 Tờ bản đồ số 3 xã T, huyện H là ông Trần Văn C. Theo Văn bản 7179/VPĐK-LT ngày 04/11/2024 của Văn phòng Đăng ký Đất đai – Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố T thì tên chủ sử dụng thửa đất 123 Tờ bản đồ số 6 (Tài liệu năm 2004), xã T, huyện H là Nguyễn Văn C1, tên chủ sử dụng thửa đất 124 Tờ bản đồ số 6 (Tài liệu năm 2004), xã T, huyện H là Huỳnh Ngọc Á nên việc triệu tập ông Nguyễn Văn C1, bà Huỳnh Ngọc Á. Văn bản này cũng ghi chú: Bản đồ địa chính Thành phố Hồ Chí Minh (bản đồ số) được đo vẽ theo kế hoạch năm 1997 - 2004 và được đưa vào sử dụng từ năm 2001 đến năm 2009, Bản đồ số chỉ mới ghi nhận thửa đất theo ranh giới và hiện trạng sử dụng tại thời điểm đo vẽ, chưa tổ chức kê khai, cập nhật pháp lý thửa đất. Vì vậy, dữ liệu bản đồ số, Giấy chứng nhận và các thông tin kê khai, đăng ký trước đây chưa được đồng bộ; một số trường hợp khác biệt về ranh giới, mục đích sử dụng, tên người sử dụng, địa chỉ... giữa các tài liệu. Theo Công văn số 6865/UBND-KT ngày 26/9/2026 của Ủy ban nhân dân xã H thì phần đất này ông Trần Văn C kê khai theo Tài liệu năm 1989, do ông C và bà lợi kê khai theo Tài liệu 2004, đất có nguồn gốc từ cha mẹ ông Trần Văn S3 là ông Trần Văn C (chết năm 1996) và bà Phạm Thị M (chết năm 1992) để lại cho các con: ông Trần Văn S3 và bà Trần Thị S2 sử dụng. Ngoài ra, phần đất thuộc thửa 123, 124 123 Tờ bản đồ số 6 (Tài liệu năm 2004), xã T, huyện H đã được giải quyết chia thừa kế trong vụ án do ông S3 khởi kiện bà S2 bằng bản án dân sự phúc thẩm đã có hiệu lực pháp luật. Do đó, việc triệu tập ông Nguyễn Văn C1, Huỳnh Ngọc Á tham gia tố tụng với tư cách người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án là không cần thiết, không vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng để hủy bản án sơ thẩm.

Từ những nhận định nêu trên, Hội đồng xét xử phúc thẩm không có căn cứ chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà N1, bà L, ông Q, ông T4, ông T5, ông P,

ông L1, ông T6 (do bà N1 giám hộ) yêu cầu hủy bản án dân sự sơ thẩm của Tòa án nhân dân khu vực 2, Thành phố Hồ Chí Minh theo nhận định đã nêu trên.

Tuy nhiên, do kết quả thẩm định giá tài sản có thay đổi và hội đồng xét xử phúc thẩm đã xác định lại hiệu lực của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và trách nhiệm bồi thường nên cần sửa bản án sơ thẩm về phần trách nhiệm thanh toán, án phí và chi phí tố tụng khác.

Tại phiên tòa phúc thẩm, đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh đề nghị Hội đồng xét xử:

- + Không chấp nhận kháng cáo của các đương sự đối với nội dung cho rằng giữa các bên hoàn toàn không có giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh là có căn cứ nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

- + Chấp nhận một phần kháng cáo của những người kháng cáo, sửa bản án dân sự sơ thẩm theo hướng: không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc công nhận 01 phần hợp đồng chuyển nhượng đất giữa ông Nguyễn Văn Đ với ông Trần Văn S3 ngày 12/001/2002; Buộc bà N1, ông T4, bà L, ông Q, ông T5, ông P, ông L1, ông T6 (có bà N1 giám hộ) có trách nhiệm trả cho ông Đ số tiền 15.400.213.936 đồng. Xét thấy, ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh không phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử phúc thẩm đã nêu trong bản án nên không được chấp nhận.

[3] Về án phí, chi phí tố tụng khác:

- Về án phí dân sự phúc thẩm:

Do bản án dân sự sơ thẩm bị sửa không liên quan đến phần kháng cáo của những người kháng cáo và kháng cáo của những người kháng cáo không được chấp nhận nên những người kháng cáo phải chịu án phí dân sự phúc thẩm mỗi người 300.000 đồng nhưng được trừ vào tạm ứng án phí đã nộp nên đã nộp đủ án phí phúc thẩm. Riêng bà N1 là người cao tuổi nên được miễn tạm ứng án phí phúc thẩm, miễn án phí phúc thẩm theo điểm đ khoản 1 Điều 12 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.

- Về án phí dân sự sơ thẩm:

Ông Nguyễn Văn Đ không được chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện nhưng được miễn án phí dân sự sơ thẩm do là người cao tuổi theo điểm đ khoản 1 Điều 12 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.

Bà Huỳnh Thị N1, ông Trần Quang T4, bà Trần Thị Kim L, ông Trần Minh Q, ông Trần Minh P, ông Trần Minh T5, ông Trần Minh L1, ông Trần Minh T6 (người giám hộ là bà Huỳnh Thị N1) phải trả ông Đ số tiền 19.929.797.500 đồng nên tiền án phí là $112.000.000đ + 0,1\% \times (19.929.797.500 \text{ đồng} - 4.000.000.000 \text{ đồng}) = 127.929.797 \text{ đồng}$, mỗi người phải nộp án phí $127.929.797 \text{ đồng} / 8 = 15.991.224 \text{ đồng}$. Do bà N1 là người cao tuổi nên được miễn án phí.

Bà Huỳnh Thị N1 được miễn án phí dân sự sơ thẩm đối với yêu cầu phản tố không được chấp nhận.

Ông Trần Quang T4, bà Trần Thị Kim L, ông Trần Minh Q, ông Trần Minh P, ông Trần Minh T5, ông Trần Minh L1, ông Trần Minh T6 (người giám hộ là bà Huỳnh Thị N1) phải nộp án phí dân sự sơ thẩm 300.000 đồng đối với yêu cầu độc lập không được chấp nhận nhưng được trừ vào tạm ứng án phí 300.000 đồng đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AA/2019/0075116 ngày 17/5/2021 của Cục Thi hành án dân sự Thành phố Hồ Chí Minh. Ông T4, bà L, ông Q, ông P, ông T5, ông L1, ông T6 (người giám hộ là bà Huỳnh Thị N1), đã nộp đủ án phí cho yêu cầu độc lập không được chấp nhận.

Bà Trần Thị S2 được miễn nộp tạm ứng án phí, không phải nộp án phí dân sự sơ thẩm.

Bà Trần Mai T3 không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm, hoàn trả lại cho bà Trần Mai T3 300.000 (ba trăm ngàn) đồng tiền tạm ứng án phí bà T3 đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án AA/2022/số 0015157 ngày 25/10/2022 của Cục Thi hành án dân sự Thành phố Hồ Chí Minh.

- Về chi phí tố tụng khác:

Ông Đ đã tạm nộp chi phí đo đạc 16.500.000 đồng, chi phí xem xét thẩm định tại chỗ 10.000.000 đồng, chi phí thẩm định giá 126.920.000 đồng và 80.000.000 đồng, tổng cộng 233.420.000 đồng. Bà Huỳnh Thị N1, ông Trần Minh T6 (người giám hộ là bà Huỳnh Thị N1), ông Trần Minh T5, ông Trần Quang T4, ông Trần Minh Q, ông Trần Minh P, bà Trần Thị Kim L, ông Trần Minh L1 có trách nhiệm trả lại cho ông Đ số tiền nêu trên.

Chi phí giám định tài liệu 15.000.000 đồng, bà Huỳnh Thị N1, ông Trần Quang T4, bà Trần Thị Kim L đã nộp đủ.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 308 và Điều 148 Bộ luật Tố tụng dân sự;

Căn cứ Điều 146 Bộ luật Dân sự năm 1995, Điều 164, Điều 166, khoản 2 Điều 129, Điều 615, Điều 656 Bộ luật dân sự 2015;

Căn cứ Luật Đất đai năm 2003;

Căn cứ điểm a, b tiểu mục 2.4, mục 2 phần I Nghị quyết 01/2003/NQ-HĐTP ngày 16/4/2003 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao hướng dẫn áp dụng pháp luật trong việc giải quyết một số loại tranh chấp dân sự, hôn nhân và gia đình;

Căn cứ điểm b1, điểm c, tiểu mục 2.3, mục 2, phần II của Nghị Quyết 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao hướng dẫn áp dụng pháp luật trong việc giải quyết các vụ án dân sự, hôn nhân và gia đình;.

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,

1. Không chấp nhận kháng cáo của bà Huỳnh Thị N1, ông Trần Quang T4, bà Trần Thị Kim L, ông Trần Minh Q, ông Trần Minh P, ông Trần Minh T5, ông Trần Minh L1, ông Trần Minh T6 (do bà Huỳnh Thị N1 giám hộ) yêu cầu hủy Bản án dân sự sơ thẩm 2281/2025/DS-ST ngày 11/11/2025 của Tòa án nhân dân khu vực 8, Thành phố Hồ Chí Minh.

Sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 2281/2025/DS-ST ngày 11/11/2025 của Tòa án nhân dân Khu vực 8, Thành phố Hồ Chí Minh:

1.1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là ông Nguyễn Văn Đ:

- Chấp nhận yêu cầu công nhận một phần hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Trần Văn S3, bà Huỳnh Thị N1 với ông Nguyễn Văn Đ theo 02 GIẤY SANG NHƯỢNG ĐẤT RUỘNG ghi ngày 12/01/2002, giấy tay ghi ngày 12/01/2002 (gộp 02 phần đất ruộng) và PHỤ LỤC HỢP ĐỒNG Cùng với Hợp đồng ngày 12/01/2002 ghi ngày 12/02/2002, phần diện tích chuyển nhượng được công nhận là 9.992,5.m² đất. Buộc bà Huỳnh Thị N1, ông Trần Quang T4, bà Trần Thị Kim L, ông Trần Minh Q, ông Trần Minh T5, ông Trần Minh P, ông Trần Minh L1, ông Trần Minh T6 (có người giám hộ là bà Huỳnh Thị N1) có trách nhiệm trả cho ông Nguyễn Văn Đ, bà Huỳnh Thị Bích N2 số

tiền 19.195.592.500 (Mười chín tỷ một trăm chín mươi lăm triệu năm trăm chín mươi hai ngàn năm trăm) đồng.

- Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là ông Nguyễn Văn Đ về việc yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông S3, bà N1 với ông Đ theo GIẤY SANG NHƯỢNG ĐẤT VƯỜN ghi ngày 23/9/2001.

Tuyên bố vô hiệu đối với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông S3, bà N1 với ông Đ theo GIẤY SANG NHƯỢNG ĐẤT VƯỜN ghi ngày 23/9/2001.

Buộc bà Huỳnh Thị N1, ông Trần Quang T4, bà Trần Thị Kim L, ông Trần Minh Q, ông Trần Minh T5, ông Trần Minh P, ông Trần Minh L1, ông Trần Minh T6 (có người giám hộ là bà Huỳnh Thị N1), có trách nhiệm trả cho vợ chồng ông Nguyễn Văn Đ, bà Huỳnh Thị Bích N2 số tiền 734.205.000 (Bảy trăm ba mươi bốn triệu hai trăm lẻ năm ngàn) đồng.

1.2. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn là bà Huỳnh Thị N1 về việc tuyên các hợp đồng ngày 23/9/2001, 12/01/2002, 12/02/2002 vô hiệu do không có thật.

1.3. Không chấp nhận yêu cầu độc lập của những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Trần Quang T4, bà Trần Thị Kim L, ông Trần Minh Q, ông Trần Minh T5, ông Trần Minh P, ông Trần Minh L1, ông Trần Minh T6 (có người giám hộ là bà Huỳnh Thị N1) về việc tuyên các hợp đồng ngày 23/9/2001, 12/01/2002, 12/02/2002 vô hiệu do không có thật.

1.4. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Trần Mai T3: Buộc ông Đ di dời hết tài sản và công trình trên đất trả lại phần đất theo giấy chứng nhận số: DC 878440, do UBND huyện H cấp ngày 13/12/2021, được cập nhật sang tên bà T3 ngày 13/01/2022, thuộc thửa 512, tờ bản đồ số 06 (được thành lập từ một phần thửa số 56, 64, 65, 78, 79, 108, 109, 122, 123 tờ bản đồ số 06, tài liệu năm 2004) cho bà Trần Mai T3.

1.5. Đình chỉ yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Trần Thị S2 về việc yêu cầu ông Đ di dời hết tài sản và công trình trên đất trả lại phần đất theo giấy chứng nhận số : DC 878440, do UBND huyện hóc Môn cấp ngày 13/12/2021, thuộc thửa 512, tờ bản đồ số 06 (được thành lập từ một phần thửa số 56, 64, 65, 78, 79, 108, 109, 122, 123 tờ bản đồ số 06, tài liệu năm 2004).

Tất cả thi hành tại cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền ngay khi án có hiệu lực.

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án đối với khoản tiền nêu trên 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 Bộ luật Dân sự năm 2015.

2. Án phí, chi phí tố tụng khác

2.1. Án phí dân sự sơ thẩm:

Ông Nguyễn Văn Đ được miễn án phí dân sự sơ thẩm.

Bà Huỳnh Thị N1 được miễn án phí dân sự sơ thẩm.

Ông Trần Quang T4 phải nộp 15.991.224 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

Bà Trần Thị Kim L phải nộp 15.991.224 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

Ông Trần Minh Q phải nộp 15.991.224 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

Ông Trần Minh P phải nộp 15.991.224 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

Ông Trần Minh T5 phải nộp 15.991.224 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

Ông Trần Minh L1 phải nộp 15.991.224 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

Ông Trần Minh T6 (người giám hộ là bà Huỳnh Thị N1) phải nộp 15.991.224 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

Bà Huỳnh Thị N1 được miễn án phí dân sự sơ thẩm đối với yêu cầu phản tố không được chấp nhận.

Ông Trần Quang T4, bà Trần Thị Kim L, ông Trần Minh Q, ông Trần Minh P, ông Trần Minh T5, ông Trần Minh L1, ông Trần Minh T6 (người giám hộ là bà Huỳnh Thị N1) phải nộp án phí dân sự sơ thẩm 300.000 đồng đối với yêu cầu độc lập không được chấp nhận nhưng được trừ vào tạm ứng án phí 300.000 đồng đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AA/2019/0075116 ngày 17/5/2021 của Cục Thi hành án dân sự Thành phố hồ chí Minh. Ông T4, bà L, ông Q, ông P, ông T5, ông L1, ông T6 (người giám hộ là bà Huỳnh Thị N1), đã nộp đủ án phí cho yêu cầu độc lập không được chấp nhận.

Bà Trần Thị S2 được miễn nộp tạm ứng án phí, không phải nộp án phí dân sự sơ thẩm.

Bà Trần Mai T3 không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm, hoàn trả lại cho bà Trần Mai T3 300.000 (ba trăm ngàn) đồng tiền tạm ứng án phí bà T3 đã nộp

theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án AA/2022/số 0015157 ngày 25/10/2022 của Cục Thi hành án dân sự Thành phố Hồ Chí Minh.

2.2. Về án phí dân sự phúc thẩm:

Bà Huỳnh Thị N1 được miễn án phí dân sự phúc thẩm.

Ông Trần Minh T6 (người giám hộ là bà Huỳnh Thị N1), ông Trần Quang T4, ông Trần Minh Q, ông Trần Minh P, bà Trần Thị Kim L, ông Trần Minh L1, ông Trần Minh T5 phải chịu án phí dân sự phúc thẩm mỗi người 300.000 đồng nhưng được trừ vào tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0046089, 0046092, 0046093, 0046094, 0046095, 0046096 ngày 04/12/2025 và số 0006945 ngày 21/01/2026 của Thi hành án dân sự Thành phố Hồ Chí Minh. Ông T6 (người giám hộ là bà Huỳnh Thị N1), ông T4, ông Q, ông P, bà L, ông L1, ông T5 đã nộp đủ án phí dân sự phúc thẩm.

2.3. Về chi phí tố tụng khác:

Chi phí đo đạc, xem xét thẩm định tại chỗ, thẩm định giá: Bà Huỳnh Thị N1, ông Trần Quang T4, bà Trần Thị Kim L, ông Trần Minh Q, ông Trần Minh P, ông Trần Minh T5, ông Trần Minh L1, ông Trần Minh T6 (người giám hộ là bà Huỳnh Thị N1) có trách nhiệm trả lại cho ông Nguyễn Văn Đ 233.420.000 đồng.

Chi phí giám định tài liệu: 15.000.000 đồng, bà Huỳnh Thị N1, ông Trần Quang T4, bà Trần Thị Kim L đã nộp đủ.

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, 7a, 7b và 9 Luật thi hành án dân sự. Thời hiệu thi hành án dân sự được thực hiện tại Điều 30 Luật thi hành án.

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

Nơi nhận:

- Tòa án nhân dân tối cao;
- VKSND tối cao;
- VKSND TP. Hồ Chí Minh;
- THADS TPHCM;
- TAND Khu vực 8;
- Các đương sự;
- Lưu VP, hồ sơ vụ án.

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

Lâm Thị Thu Lan

