

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ H**

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 1196/2025/DS-PT

Ngày: 17 - 9 - 2025

V/v tranh chấp hợp đồng chuyển
nhượng quyền sử dụng đất.

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ H

- Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa

Ông Đào Minh Đa.

Các Thẩm phán:

Bà Đinh Thị Mộng Tuyết.

Bà Huỳnh Thị Thanh Tuyền.

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Quốc Nhi - Thư ký Tòa án nhân dân Thành phố H.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân Thành phố H tham gia phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Ngọc Nữ - Kiểm sát viên.

Ngày 17 tháng 9 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân Thành phố H, tiến hành xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 270/2025/TLPT-DS ngày 25 tháng 6 năm 2025 về việc: “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 3950/2025/QĐ-PT ngày 24 tháng 7 năm 2025 và Quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm số 14113/2025/QĐ-PT ngày 15 tháng 8 năm 2025, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông Huỳnh Quang T, sinh năm 1965; thường trú: Khu phố L, phường H, thành phố U, tỉnh D (nay là phường H, Thành phố H), có mặt.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Ông Quách Trọng P, sinh năm 1981; thường trú: Ấp L, xã H, huyện C (nay là xã M), tỉnh M, có mặt.

- Bị đơn: Bà Nguyễn Thị Thùy T, sinh năm 1987; địa chỉ: Thôn L, xã G, thị xã L, tỉnh P (nay là phường B, tỉnh N); địa chỉ hiện nay: Ấp T, xã T, huyện N, tỉnh P (nay là xã T, tỉnh N), có đơn xin vắng mặt.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Bà Lê Thị L, sinh năm 1988; địa chỉ: Số 49, Đường số 57, Tổ 14, Khu phố 2, phường T, thành phố M, tỉnh D (nay là phường D, Thành phố H), vắng mặt.

2. Bà Nguyễn Thị H, sinh năm 1960; địa chỉ: Số 32, Đường N10, Khu phố 2, phường T, thành phố M, tỉnh D (nay là phường D, Thành phố H), vắng mặt.

3. Ông Nguyễn Tuấn K, sinh năm 2003; địa chỉ: Thôn L, xã G, thị xã L, tỉnh P (nay là phường B, tỉnh N); địa chỉ hiện nay: Ấp T, xã T, huyện N, tỉnh P (nay là xã T, tỉnh N), có đơn xin vắng mặt.

4. Ông Lê Đình H, sinh năm 1987; thường trú: xã Đ, huyện C (nay là xã L), tỉnh A; địa chỉ: Tổ 2, khu phố L, phường H, thành phố U, tỉnh D (nay là phường H, Thành phố H), vắng mặt.

5. Bà Nguyễn Thị L1, sinh năm 1986, địa chỉ: Đường số 39, khu phố L, phường H, thành phố U, tỉnh D (nay là phường H, Thành phố H), vắng mặt.

- *Người kháng cáo:* Bị đơn bà Nguyễn Thị Thùy T; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lê Đình H, ông Nguyễn Tuấn K.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện và quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn và người đại diện theo hợp pháp của nguyên đơn trình bày:

Ngày 17/01/2017, ông Huỳnh Quang T có nhận chuyển nhượng 01 căn nhà gắn liền với quyền sử dụng đất của bà Lê Thị Lan với giá là 550.000.000 đồng; diện tích đất 48m², đo thực tế là 49,1m² và nhà cấp 4 gắn liền (tường xây tô, mái lợp tole, nền lót gạch men); thuộc một phần của thửa đất 843, tờ bản đồ số 26, phường H, thành phố U, tỉnh D do bà Lê Thị L đứng tên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Do không đủ diện tích tối thiểu để tách thửa nên ông T và bà L lập thỏa thuận bằng văn bản không được công chứng, chứng thực và lập vi bằng về việc giao nhận tiền.

Sau khi nhận chuyển nhượng, ông T để cho bà Nguyễn Thị Thùy T (là người chung sống như vợ chồng với ông T) và con chung của ông T, bà T tên Nguyễn Huỳnh Việt A (sinh ngày 17/11/2014) sống tại nhà, đất nêu trên. Đến năm 2020, vì cần có địa chỉ để làm thủ tục đăng ký tạm trú cho cháu Việt A để đăng ký học tại Trường tiểu học T nên ông T lập hợp đồng chuyển nhượng nhà đất trên cho bà T vào ngày 12/02/2020, giá chuyển nhượng là 100.000.000 đồng; hai bên lập Vi bằng về việc giao nhận tiền tại Văn phòng Thừa phát lại M.

Sau đó, giữa ông T và bà T có mâu thuẫn trong vấn đề tình cảm cũng như giành quyền nuôi con (đã được Tòa án nhân dân thành phố U xét xử sơ thẩm ngày 20/4/2023, Tòa án nhân dân tỉnh D xét xử phúc thẩm ngày 22/8/2023) nên bà T đã chuyển nhượng căn nhà trên cho em ruột bà T là ông Nguyễn Tuấn K vào ngày 21/01/2022, giá chuyển nhượng bao nhiêu ông T không biết.

Đến ngày 18/4/2022, ông K chuyển nhượng căn nhà lại cho ông Lê Đình H với giá bán là 890.000.000 đồng. Hiện nay, ông H cùng vợ là bà Nguyễn Thị L1 đang quản lý, sử dụng căn nhà trên.

Vì việc chuyển nhượng nhà đất từ bà L cho ông T và ông T chuyển nhượng cho bà T, bà T chuyển nhượng cho ông K, ông K chuyển nhượng cho ông H đều lập văn bản nhưng không được công chứng, chứng thực; việc lập thỏa thuận chuyển nhượng nhà đất là để bà T chứng minh có chỗ ở để làm thủ tục đăng ký tạm trú và các thủ tục hành chính khác cho con chung giữa ông T và bà T (cháu Việt A) có chỗ ở và đi học.

Nay, ông T yêu cầu Tòa án:

- Tuyên bố thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa Huỳnh Quang Tâm và Nguyễn Thị Thùy T vào ngày 12/02/2020 là vô hiệu.

- Buộc bà Nguyễn Thị Thùy T trả lại căn nhà và phần diện tích đất mà ông Huỳnh Quang T đã chuyển nhượng cho bà T vào ngày 12/02/2020 cho ông T quản lý sử dụng. Ông T đề nghị tòa án giải quyết hậu quả hợp đồng vô hiệu theo quy định và đồng ý trả lại cho bà Nguyễn Thị Thùy T số tiền 100.000.000 đồng.

- Ông Huỳnh Quang T yêu cầu Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật đối với các giao dịch chuyển nhượng liên quan đến nhà, đất thuộc thửa đất số 843 tờ bản đồ số 26, tại phường H, thành phố U giữa bà T với ông Nguyễn Tuấn K, giữa ông K với ông Lê Đình H.

Bị đơn bà Nguyễn Thị Thùy T trình bày:

Bà Nguyễn Thị Thùy T và ông Huỳnh Quang T có thời gian sống chung như vợ chồng và có 01 con chung tên Nguyễn Huỳnh Việt A, sinh năm 2014. Bà T và cháu Việt A sinh sống tại căn nhà diện tích 48m² đang tranh chấp thuộc một phần thửa đất 843, tờ bản đồ số 26 tại phường H từ tháng 11/2017, ông T thỉnh thoảng có ghé thăm bà T và cháu Việt A. Cuối năm 2019, bà T phát hiện ra ông T che giấu bà T là việc ông T vẫn đang trong thời kỳ hôn nhân với bà Nguyễn Thị Huệ nên bà T đề nghị chấm dứt việc sống chung với ông T.

Và để ổn định chỗ ở cho con, bà T và ông T thỏa thuận ông T sẽ chuyển nhượng căn nhà nêu trên cho bà T với giá 600.000.000 đồng. Trong đó, bà T giao tiền mặt cho ông T với số tiền là 500.000.000 đồng vào tối ngày 11/02/2020; sáng ngày 12/02/2020 thì giao thêm 100.000.000 đồng tại Văn phòng Thừa phát lại M và được ghi nhận bằng Vi bằng. Trước đó, khi giao cho ông T số tiền 500.000.000 đồng thì bà T và ông T có lập giấy chuyển nhượng bằng giấy tay do bà T viết, ông T đọc và đồng ý ký tên thể hiện thỏa thuận giá chuyển nhượng căn nhà nêu trên là 600.000.000 đồng; khi ông T nhận 500.000.000 đồng cùng giấy nhận tiền bằng giấy tay do bà T viết, ông T đọc và đồng ý ký tên; cả 02 tờ giấy nêu trên bà T để trong vali nhưng ông T lợi dụng lúc bà T vắng nhà đã chiếm đoạt nên hiện nay bà T không có để cung cấp cho Tòa án.

Lý do Văn bản thỏa thuận về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 12/02/2020 có giá chuyển nhượng là 100.000.000 đồng là vì ông T nói để giảm số thuế phải nộp nên chỉ ghi giá chuyển nhượng là 100.000.000 đồng.

Hiện nay, bà T đã chuyển nhượng căn nhà nêu trên cho ông Nguyễn Tuấn K với giá trên 700.000.000 đồng và có lập vi bằng. Ông K đã chuyển nhượng lại căn nhà nêu trên cho ông Lê Đình H, việc chuyển nhượng cụ thể như thế nào bà T không rõ.

Bà T không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của ông T, vì giao dịch chuyển nhượng đã được thực hiện xong, bà T đã giao tiền đầy đủ và đã nhận nhà. Hiện nay bà T cũng không phải là người quản lý sử dụng căn nhà nêu trên.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Tuấn K không có văn bản trình bày ý kiến;

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị L1, ông Lê Đình H thống nhất lời trình bày:

Ngày 18/4/2022, ông Lê Đình H, bà Nguyễn Thị L1 có nhận chuyển nhượng của ông Nguyễn Tuấn K 01 căn nhà diện tích (4x11)m với giá 890.000.000 đồng. Ông K, bà T còn cam kết với ông H là nhà đất nêu trên không có tranh chấp. Bà L1, ông H

đề nghị giải quyết vụ án nêu trên theo quy định pháp luật; ông H, bà L1 không có yêu cầu độc lập, chỉ muốn yên ổn cuộc sống, đề nghị Tòa án không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông T.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị H trình bày:

Bà H1 không biết ông Huỳnh Quang T, bà H1 là người nhận chuyển nhượng đất thuộc thửa 842, 844 tờ bản đồ số 26 thuộc phường H, thành phố U, tỉnh D của ông Đồng Văn H1, bà Phan Thị H1 theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký ngày 28/9/2017 tại Văn phòng Công chứng Trần Thanh V.

Khi nhận chuyển nhượng thì trên đất đã có nhà. Các căn nhà trên đất được xây dựng nằm trên các thửa đất 841, 843, 842, 844; do ông Hào chưa thực hiện được thủ tục tách thửa nên khi chuyển nhượng ông Hào làm thủ tục chuyển nhượng toàn bộ thửa đất 842, 844 cho bà H1, còn thửa đất 841, 843 ông Hào chuyển nhượng cho ai thì bà H1 không rõ. Bà H1 và ông Hào có thỏa thuận là bà H1 và người đứng tên thửa đất 841, 843 có trách nhiệm ký thủ tục tách thửa đất cho những người mua nhà khi Nhà nước cho phép. Việc chuyển nhượng liên quan đến nhà đất của ông T, bà T và những người khác đối với (căn 12 khu A) trong đó có một phần thuộc thửa đất 844 mà bà H1 đứng tên thì bà H1 không biết. Bà H1 không có ý kiến vì bà H1 không liên quan đến giao dịch của ông T đối với nhà đất (căn 12 khu A) thuộc một phần thửa 843, 844 tờ bản đồ số 26. Hiện nay bà H1 cũng không phải là người quản lý sử dụng căn nhà nêu trên. Đề nghị Tòa án giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật. Bà H1 không có yêu cầu độc lập trong vụ án.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Lê Thị L trình bày:

Bà L không biết ông Huỳnh Quang T, bà L là người nhận chuyển nhượng một phần đất thuộc thửa 841, 843 tờ bản đồ số 26 thuộc phường H, thành phố U, tỉnh D của bà Dương Thị Tứ. Khi nhận chuyển nhượng thì trên đất đã xây dựng nhà sẵn. Các căn nhà trên đất được xây dựng nằm trên các thửa đất 841, 843, 842, 844.

Do bà Tứ chưa thực hiện được thủ tục tách thửa đất nên khi chuyển nhượng bà Tứ làm thủ tục chuyển nhượng toàn bộ thửa đất 841, 843 cho bà L, còn thửa đất 842, 844 bà Tứ chuyển nhượng cho ai thì bà L không rõ. Bà L và bà Tứ có thỏa thuận là bà L và người đứng tên thửa đất 842, 844 có trách nhiệm ký thủ tục tách thửa đất cho những người mua nhà khi Nhà nước cho phép. Việc chuyển nhượng liên quan đến nhà đất (căn 12 khu A) trong đó có một phần thuộc thửa đất 843 mà bà L đứng tên thì bà L không biết. Bà L không có ý kiến vì bà L không liên quan đến giao dịch của ông T đối với nhà đất (căn 12 khu A) thuộc một phần thửa 843, 844. Hiện nay bà L cũng không phải là người quản lý sử dụng căn nhà nêu trên. Đề nghị Tòa án giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 24/2025/DS-ST ngày 07 tháng 3 năm 2025 của Tòa án nhân dân thành phố U, tỉnh D (nay là Tòa án nhân dân kv B, Thành phố H) đã quyết định:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Huỳnh Quang T đối với bị đơn bà Nguyễn Thị Thùy T về việc “tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”.

Tuyên bố các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất với các tiêu đề: “Văn bản thỏa thuận về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và nhà ở gắn liền với đất” ngày 12/02/2020 giữa ông Huỳnh Quang T với bà Nguyễn

Thị Thùy T; “Hợp đồng mua bán nhà đất” ngày 21/01/2022 giữa bà Nguyễn Thị Thùy T với ông Nguyễn Tuấn K và “Hợp đồng mua bán nhà đất” ngày 18/4/2022 giữa ông Nguyễn Tuấn K với ông Lê Đình H đối với diện tích đất đo đạc thực tế 49,1m² và tài sản gắn liền với đất thuộc một phần của các thửa đất số 843, 844, tờ bản đồ số 26, tọa lạc tại phường H, thành phố U là vô hiệu.

Buộc ông Lê Đình H và bà Nguyễn Thị L1 phải giao cho ông Huỳnh Quang T quyền quản lý, sử dụng phần đất diện tích đất 49,1m² và nhà ở gắn liền với đất thuộc một phần thửa đất 843, 844, tờ bản đồ số 26, tại phường H, thành phố U, tỉnh D. (Có sơ đồ bản vẽ kèm theo).

Buộc ông Huỳnh Quang T phải hoàn trả số tiền 100.000.000 (một trăm triệu) đồng, bồi thường số tiền 148.461.750 (một trăm bốn mươi tám triệu bốn trăm sáu mươi một nghìn bảy trăm năm mươi) đồng; tổng cộng là 248.461.750 (hai trăm bốn mươi tám triệu bốn trăm sáu mươi một nghìn bảy trăm năm mươi) đồng cho bà Nguyễn Thị Thùy T.

Ngoài ra, bản án còn quyết định về án phí, chi phí tố tụng, nghĩa vụ chậm thi hành án và tuyên quyền kháng cáo của các đương sự.

Ngày 23/4/2025, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lê Đình H có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm; ngày 21/5/2025, bị đơn bà Nguyễn Thị Thùy T có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm; ngày 30/5/2025, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Tuấn K có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm; các đương sự kháng cáo yêu cầu sửa án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông T.

Tại phiên tòa phúc thẩm;

Nguyên đơn ông Huỳnh Quang T giữ nguyên yêu cầu khởi kiện. Bị đơn bà Nguyễn Thị Thùy T và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Tuấn K có đơn đề nghị xét xử vắng mặt và giữ nguyên yêu cầu kháng cáo.

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

Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân Thành phố H 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: Bà T, ông K kháng cáo nhưng không cung cấp chứng cứ chứng minh yêu cầu kháng cáo; do đó không có căn cứ chấp nhận, đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ Khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Ông Lê Đình H vắng mặt lần thứ hai không có lý do, đề nghị Hội đồng xét xử đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với yêu cầu kháng cáo của ông H.

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] Về tố tụng:

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lê Đình H đã được tòa án triệu hợp lệ lần thứ hai mà vắng mặt không có lý do, Tòa án đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với

yêu cầu kháng cáo của ông H theo quy định tại khoản 3 Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

Bị đơn bà Nguyễn Thị Thùy T và người có quyền lợi ông Nguyễn Tuấn K có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt; những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Lê Thị L, bà Nguyễn Thị H, bà Nguyễn Thị L1 đã được Tòa án triệu tập hợp lệ đến lần thứ hai mà vắng mặt không có lý do; Tòa án xét xử vụ án vắng mặt các đương sự nêu trên theo quy định tại Điều 296 của Bộ luật Tố tụng Dân sự.

[2] Về nội dung:

[2.1] Lời khai của các bên đương sự và chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã thể hiện: Ông T (đang có vợ) nhưng có chung sống như vợ chồng với bà T từ khoảng năm 2007 đến năm 2022; có 01 con chung là Nguyễn Huỳnh Việt A, sinh ngày 17/11/2014. Ngày 17/01/2017, ông T nhận chuyển nhượng phần nhà đất có diện tích 48m², đo đạc thực tế là 49,1m²; kết cấu nhà cấp 04; tường xây tô; mái lợp tole; nền lát gạch men; địa chỉ đường số 39, khu phố L, phường H, thành phố U, tỉnh Bình Dương (thuộc một phần của thửa đất 843, tờ bản đồ số 26, thuộc phường H, thành phố U, tỉnh D) của bà Lê Thị L với giá là 550.000.000 đồng. Do diện tích đất nhỏ, không đủ điều kiện tách thửa sang tên nên hai bên ký hợp đồng không có công chứng hoặc chứng thực, việc giao tiền hai bên có lập vi bằng.

Sau khi nhận chuyển nhượng, ông T để cho bà T và cháu Việt A sống tại nhà đất nêu trên. Sau đó, giữa ông T và bà T có mâu thuẫn trong vấn đề tình cảm cũng như giành quyền nuôi con, được Tòa án nhân dân thành phố U xét xử sơ thẩm tại Bản án số 30/2023/HNGĐ-ST ngày 20/4/2023, Tòa án nhân dân tỉnh D xét xử phúc thẩm tại Bản án số 39/2023/HNGĐ-PT ngày 22/8/2023.

Ông T trình bày là để làm thủ tục đăng ký cư trú cho cháu Việt A để đăng ký đi học nên ông T ký hợp đồng chuyển nhượng lại nhà đất nêu trên cho bà T vào ngày 12/02/2020, giá chuyển nhượng là 100.000.000 đồng; lập Vi bằng về việc giao nhận tiền tại Văn phòng Thừa phát lại M.

Bà T trình bày là nhận chuyển nhượng nhà đất nêu trên của ông T với giá 600.000.000 đồng, ông T nói ghi 100.000.000 đồng để nộp thuế ít hơn nên hai bên ký hợp đồng ghi giá 100.000.000 đồng; số tiền 500.000.000 đồng bà T có đưa ông T, hai bên làm giấy tờ nhưng bà T làm thất lạc. Bà T không chứng minh được là mua lại nhà của ông T với giá 600.000.000 đồng.

[2.2] Thấy rằng, ông T đang có vợ nhưng sống chung như vợ chồng với bà T là vi phạm Luật hôn nhân và Gia đình. Ông T, bà T có một con chung là cháu Nguyễn Huỳnh Việt A, sinh năm 2014. Nhà, đất diện tích 48m² (đo đạc thực tế là 49,1m²) ông T đứng tên mua lúc hai người đang sống chung và đã có con chung. Ông T mua nhà vào năm 2017 với giá 550.000.000 đồng; hai người và con chung hai người sống chung tại căn nhà ông T đã mua, đến năm 2020 ông T ký hợp đồng bán lại nhà, đất cho bà T giá 100.000.000 đồng là thể hiện sự tự nguyện trong quan hệ tình cảm giữa ông T và bà T. Ông T không chứng minh có sự lừa dối hoặc ép buộc trong giao dịch mua bán nhà giữa ông T và bà T.

[2.3] Quyền sử dụng đất đứng tên bà L, do các bên tự phân lô xây nhà để chuyển nhượng mà không thực hiện các thủ tục chuyển mục đích, tách thửa theo quy định của pháp luật nên không thực hiện việc đăng ký sang tên theo quy định của pháp luật.

Tòa án cấp sơ thẩm nhận định toàn bộ các giao dịch là vô hiệu nhưng lại buộc giao trả nhà cho ông T là mâu thuẫn và không đảm bảo quyền lợi của các đương sự khác trong vụ án; bởi lẽ ông T cũng chưa có giấy tờ hợp pháp đối với nhà, đất đang tranh chấp và cũng không đủ điều kiện đăng ký để được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà. Do đó, không có căn cứ để buộc bà T giao trả lại nhà, đất cho ông T; và theo đó không có căn cứ để buộc ông Lê Đình H và bà Nguyễn Thị L1 giao trả nhà, đất cho ông T.

Người sử dụng nhà đất có quyền đăng ký xin cấp quyền sử dụng nếu đủ điều kiện theo quy định của pháp luật đất đai.

[3] Từ những phân tích trên, kháng cáo của bà T, ông K được chấp nhận.

[4] Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân Thành phố H đề nghị giữ nguyên bản án là chưa phù hợp.

[6] 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 2 Điều 308; Điều 309 Bộ luật Tố tụng dân sự;

- 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. Đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với yêu cầu kháng cáo của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lê Đình H.

2. Chấp nhận kháng cáo của bị đơn bà Nguyễn Thị Thùy T và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Tuấn K.

3. Sửa toàn bộ Bản án dân sự sơ thẩm số 24/2025/DS-ST ngày 07 tháng 3 năm 2025 của Tòa án nhân dân thành phố U, tỉnh D (nay là Tòa án nhân dân kv B, Thành phố H):

3.1. Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Huỳnh Quang T với bị đơn bà Nguyễn Thị Thùy T về việc:

- Tuyên bố các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất với các tiêu đề: “Văn bản thỏa thuận về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và nhà ở gắn liền với đất” ngày 12/02/2020 giữa ông Huỳnh Quang T với bà Nguyễn Thị Thùy T; “Hợp đồng mua bán nhà đất” ngày 21/01/2022 giữa bà Nguyễn Thị Thùy T với ông Nguyễn Tuấn K và “Hợp đồng mua bán nhà đất” ngày 18/4/2022 giữa ông Nguyễn Tuấn K với ông Lê Đình H đối với diện tích đất đo đạc thực tế 49,1 m² và tài sản gắn liền với đất thuộc một phần của các thửa đất số 843, 844, tờ bản đồ số 26, tọa lạc tại phường H, thành phố U là vô hiệu.

- Buộc ông Lê Đình H và bà Nguyễn Thị L1 phải giao cho ông Huỳnh Quang T quyền quản lý, sử dụng phần đất diện tích đất 49,1 m² và nhà ở gắn liền với đất thuộc một phần thửa đất 843, 844, tờ bản đồ số 26, tại phường H, thành phố U, tỉnh D.

3.2. Về chi phí tố tụng, thẩm định tại chỗ, đo đạc, định giá tài sản, thông báo trên phương tiện thông tin đại chúng: Ông Huỳnh Quang T phải chịu 18.732.000 đồng (mười tám triệu bảy trăm ba mươi hai nghìn đồng), ông T đã nộp đủ.

3.3. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Ông Huỳnh Quang T phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 16.511.345 đồng (chín trăm nghìn đồng), trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 2.800.000 đồng (hai triệu tám trăm nghìn đồng) theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0001715 ngày 05/12/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố U, tỉnh D (nay là Phòng Thi hành án dân sự kv B, Thành phố H). Ông T còn phải nộp 13.711.345 đồng (mười ba triệu bảy trăm mười một nghìn ba trăm bốn mươi lăm đồng).

4. Án phí phúc thẩm:

Bà Nguyễn Thị Thùy T, ông Nguyễn Tuấn K không phải chịu.

Hoàn trả lại cho bà Nguyễn Thị Thùy T số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000 đồng theo Biên lai thu số 0002745 ngày 03/6/2025 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố U, tỉnh D (nay là Phòng Thi hành án dân sự kv B, Thành phố H).

Hoàn trả lại cho ông Nguyễn Tuấn K số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000 đồng theo Biên lai thu số 0002833 ngày 16/6/2025 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố U, tỉnh D (nay là Phòng Thi hành án dân sự kv B, Thành phố H).

Ông Lê Đình H phải chịu 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng), trừ vào số tiền tạm ứng án phí phúc thẩm ông Lê Đình H đã nộp là 300.000 đồng theo Biên lai thu số 0002520 ngày 24/4/2025 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố U, tỉnh D (nay là Phòng Thi hành án dân sự kv B, Thành phố H).

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

Nơi nhận:

- TAND Tối cao;
- VKSND Tối cao;
- VKSND Tp. H;
- TAND kv B, Tp. H;
- Phòng THADS kv B, Tp. H;
- Các đương sự;
- Lưu HS, VP.

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

Đào Minh Đa