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: 919/2025/DS-PT Ngày: 15-8-2025 V/v tranh chấp nghĩa vụ phát sinh từ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất	

NHÂN DANH

NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Cao Minh Vỹ

Các Thẩm phán: Bà Đào Thị Huệ

Bà Lý Thị Lệ Thủy

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Hà Vy – 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 Bùi Thị Doan - Kiểm sát viên.

Ngày 15 tháng 8 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh (cơ sở 1), xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 22/2025/TLPT-DS ngày 12 tháng 02 năm 2025 về việc *"Tranh chấp nghĩa vụ phát sinh từ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất"*.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 61/2024/DS-ST ngày 30 tháng 8 năm 2024 của Toà án nhân dân huyện L, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu (nay là Tòa án nhân dân khu vực X – Thành phố Hồ Chí Minh) bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 117/2025/QĐ-PT ngày 28 tháng 4 năm 2025, Quyết định hoãn phiên tòa số 127/2025/QĐ-PT ngày 22 tháng 5 năm 2025 và Thông báo về việc thay đổi thời gian xét xử số 10784/2025/TB-TA ngày 09 tháng 7 năm 2025, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn*: Bà Nguyễn Thị Hồng H, sinh năm 1958.

Địa chỉ: Tổ B, khu phố H, thị trấn L, huyện L, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (nay là xã L, Thành phố Hồ Chí Minh) (vắng mặt).

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn:

Ông Phạm Hoàng G, sinh năm 1991.

Địa chỉ: Số C đường C, khu phố H, thị trấn L, huyện L, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (nay là xã L, Thành phố Hồ Chí Minh), theo Giấy ủy quyền ngày 09-01-2024 (có mặt).

- *Bị đơn*: Bà Nguyễn Thị L, sinh năm 1963 và bà Mai Thị Hồng H1, sinh năm 1981.

Cùng địa chỉ: Tổ A, khu phố H, thị trấn L, huyện L, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (nay là xã L, Thành phố Hồ Chí Minh) (bà L có mặt, bà H1 vắng mặt).

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:*

1. Bà Mai Thị Hồng H2, sinh năm 1984.

Địa chỉ: Tổ H, khu phố H, thị trấn L, huyện L, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (nay là xã L, Thành phố Hồ Chí Minh) (vắng mặt).

2. Ông Nguyễn Văn H3, sinh năm 1953.

Địa chỉ: Tổ A, Ô, khu phố H, thị trấn L, huyện L, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (nay là xã L, Thành phố Hồ Chí Minh) (vắng mặt).

3. Ông Đỗ Cao T, sinh năm 1982 và bà Mai Thị Hồng V, sinh năm 1983.

Hộ khẩu thường trú: Tổ D, khu phố H, thị trấn L, huyện L, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (nay là xã L, Thành phố Hồ Chí Minh).

Chỗ ở hiện nay: Tổ A, khu phố H, thị trấn L, huyện L, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (nay là xã L, Thành phố Hồ Chí Minh) (vắng mặt).

- *Người làm chứng*: Ông Trần Khiêm L1, sinh năm 1958.

Địa chỉ: Tổ B, khu phố H, thị trấn L, huyện L, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (nay là xã L, Thành phố Hồ Chí Minh) (vắng mặt).

- *Người kháng cáo*: Bà Nguyễn Thị Hồng H – Nguyên đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Nguyên đơn và người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày:

Cha mẹ bà H là ông Nguyễn Văn R và bà Nguyễn Thị G1 khai phá được mảnh đất diện tích 1.764m^2 thuộc thửa đất số 871, tờ bản đồ số 29, thị trấn L, huyện L, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu. Đến năm 1998, Ủy ban nhân dân huyện L (cũ) đã cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số M552075 ngày 12-11-1998 cho bà Nguyễn Thị G1 đối với thửa đất trên, nhưng đến năm 2003 bà G1 mới nhận được giấy chứng nhận quyền sử dụng đất này.

Năm 1997, bà G1 có sang nhượng bằng giấy tay cho ông Nguyễn Văn H3 một miếng đất ruộng (nằm trong diện tích trên) với diện tích là 200,54m^2, giá chuyển nhượng là 5.000.000 đồng. Đến năm 2003, ông H3 đã chuyển nhượng bằng giấy tay cho bà Nguyễn Thị L và bà Mai Thị Hồng H1 toàn bộ phần đất này.

Do giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đang đứng tên bà G11 nên bà L đến nhà bà G11 mượn giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trên để làm thủ tục sang tên. Đến ngày 07-11-2003, bà Nguyễn Thị L đã được đăng ký biến động sang tên diện tích 108,6m^2 (50m^2 đất ở và 58,6m^2 đất cây lâu năm), còn bà Mai Thị Hồng H1 được đăng ký biến động sang tên diện tích 108,6m^2 (50m^2 đất ở và

58,6m^2 đất cây lâu năm) và được cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mới.

Bà L đã hợp thức hóa hồ sơ bằng việc lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 16-9-2003, hợp đồng này có chữ của bà G11 nhưng thực tế bà G11 ký để hợp thức hóa giấy tờ cho bà L và do thời điểm đó bà G11 đã lớn tuổi không còn minh mẫn. Bà H không có ý kiến đối với hợp đồng chuyển nhượng đất trên nhưng xác định bà G11 chuyển nhượng 01 miếng đất ruộng cho ông H3, sau này ông H3 chuyển nhượng cho bà L cũng là đất ruộng chứ không phải đất ở. Tại biên bản hòa giải ngày 25-01-2013 tại Ủy ban nhân dân thị trấn L, ông H3 cũng thừa nhận có mua của bà H và ông L1 một miếng đất ruộng trồng rau muống.

Đến năm 2004, bà G11 chuyển nhượng cho bà Trần Thị Ánh T1, ông Trần Văn M, bà Nguyễn Ngọc C và bà Trần Thị H4 diện tích khoảng 700m^2 đất trồng cây lâu năm thuộc thửa đất số 871 thì mới biết đất bị thiếu 200m^2 đất ở.

Cũng trong năm 2004, bà G1 có khiếu nại về việc thiếu đất ở liên quan đến việc chuyển nhượng đất cho bà L và bà H1 vào năm 2003. Sau đó Ủy ban nhân dân thị trấn L đã ban hành văn bản thông báo cho bà G11 biết sự việc không thuộc thẩm quyền giải quyết của Ủy ban nhân dân thị trấn L, nhưng bà H không cung cấp được giấy tờ liên quan đến việc bà G11 khiếu nại vào năm 2004 do thời Gn quá lâu.

Năm 2012 bà H mới làm đơn gửi Ủy ban nhân dân thị trấn L để giải quyết việc tranh chấp thanh toán giá trị của 100m^2 đất ở đối với bà Nguyễn Thị L và 100m^2 đất ở đối với ông Trần Văn T2. Ủy ban nhân dân thị trấn L làm phiếu chuyển cho Tòa án nhân dân huyện Long Điền giải quyết theo thẩm quyền. Do bà H không am hiểu pháp luật nên chờ Tòa án mời làm việc.

Cũng trong năm 2012, các con của bà L tên Mai Thị Hồng H2 và Mai Thị Hồng H1 xây nhà trên đất do bà L mua của bà G11 nhưng bà H không đồng ý cho xây nên bà H1 và bà H2 có khởi kiện bà H tại Tòa án nhân dân huyện Long Điền. Vụ án chỉ giải quyết vấn đề tranh chấp quyền sử dụng đất chứ không tranh chấp nghĩa vụ phát sinh từ hợp đồng chuyển nhượng và đã được Tòa án giải quyết bằng Quyết định công nhận sự thỏa thuận của đương sự số 14/2015/QĐST-ST ngày 26-6-2015 của Tòa án nhân dân huyện Long Điền.

Do hoàn cảnh khó khăn và cũng không am hiểu pháp luật nên đến nay bà H mới làm đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết tranh chấp nghĩa vụ phát sinh từ Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Nguyễn Thị G1 với bà Nguyễn Thị L và bà Mai Thị Hồng H1 (hiện bà H cũng đã khởi kiện ông T2 tại Tòa án cùng thời điểm khởi kiện bà L).

Bà H xác định bà Nguyễn Thị G1, sinh năm 1931, mất năm 2008; cha mẹ của bà G11 tên Nguyễn Ngọc C1 và Nguyễn Thị T3 đã chết trước năm 1975, chồng của bà G11 tên Nguyễn Văn R, sinh năm 1927, đã chết năm 1985. Hiện bà Nguyễn Thị Hồng H là người thừa kế duy nhất của bà Nguyễn Thị G . Nay bà H khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết buộc bà Nguyễn Thị L và Mai Thị Hồng H1

phải trả cho người thừa kế của bà G11 là bà Nguyễn Thị Hồng H giá trị 100m^2 đất ở thuộc thửa đất số 871, tờ bản đồ số 29, tọa lạc tại thị trấn L, huyện L, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu, theo giá của hội đồng định giá đưa ra là: 4.272.000 đồng x 100m^2 = 427.200.000 đồng.

Nguyên đơn bà H xác định chỉ yêu cầu bà Nguyễn Thị L và bà Mai Thị Hồng H1 là người nhận chuyển nhượng đất lần đầu từ bà Nguyễn Thị G1 phải trả giá trị đối với 100m^2 đất ở cho bà H; không tranh chấp và không yêu cầu Tòa án giải quyết liên quan đến các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất phát sinh về sau.

Bị đơn bà Nguyễn Thị L trình bày:

Năm 2002, bà có nhận chuyển nhượng của ông Nguyễn Văn H3 diện tích khoảng 201m^2 đất tại thị trấn L, huyện L với giá 30.000.000 đồng. Hai bên lập giấy tay sang nhượng và bà đã giao tiền mặt cho ông H3. Tuy nhiên, bà không nhớ rõ ngày tháng sang nhượng và hiện giấy tờ mua bán bà cũng không giữ. Nguồn gốc đất của ông H3 là mua của bà G11 nhưng chưa làm thủ tục sang tên cho ông H3.

Sau đó, bà có liên hệ với bà G11 để làm thủ tục tách thửa, do giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho bà G11 đang thế chấp vay tiền nên bà phải đưa tiền cho con rể của bà G1 là ông Trần Khiêm L1 để chuộc giấy chứng nhận về.

Sau khi lấy được giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, bà và bà G1 cùng đến Ủy ban nhân dân thị trấn L để làm thủ tục chuyển nhượng, tách thửa. Tại đây, bà G1 đồng ý chuyển nhượng cho bà 100m^2 thổ cư trên diện tích 201m^2 mà bà đã nhận chuyển nhượng từ ông H3. Năm 2003, bà được Ủy ban nhân dân huyện L (cũ) cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 193/100m^2 (trong đó có 50m^2 đất ở) và thửa đất số 194/101m^2 (trong đó có 50m^2 đất ở), tờ bản đồ số 139 tại thị trấn L, huyện L. Sau này bà sang tên cho bà H1 và bà H2.

Thời điểm mua đất của ông H3, bà L để trống, cho đến năm 2012 bà làm hàng rào móng đá thì vợ chồng bà H là con bà G1 không cho vào đất và không cho làm hàng rào. Sau đó, bà Mai Thị Hồng H1 và bà Mai Thị Hồng H2 làm đơn khởi kiện bà H và ông Trần Khiêm L1 tại Tòa án nhân dân huyện Long Điền theo Thông báo thụ lý vụ án số 106/2012 ngày 04-7-2012. Do các bên thỏa thuận được nên ngày 26-6-2015, Tòa án nhân dân huyện Long Điền ban hành Quyết định công nhận số 14/2015. Từ khi Tòa án ban hành Quyết định công nhận số 14 đến nay bà H không có tranh chấp gì.

Nay, bà Nguyễn Thị Hồng H khởi kiện yêu cầu bà Nguyễn Thị L và bà Mai Thị Hồng H1 phải trả cho bà H giá trị của 100m^2 đất ở tại đô thị thuộc thửa đất số 193, 194, tờ bản đồ số 139 tại thị trấn L, huyện L là không đúng. Vì bà mua đất của bà G1 chứ không mua của bà H và đã được cơ quan nhà nước công nhận bằng việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đất nên đề nghị Tòa án không chấp nhận yêu cầu của bà H.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn H3 trình bày:

Khoảng tháng 3-1998, ông có mua của bà Nguyễn Thị G1 phần đất có diện tích khoảng 200,54m^2 tại ấp H, thị trấn L, huyện L với giá 1 cây vàng 24k (tương đương 5.000.000 đồng). Ông và bà G1 có lập giấy tay sang nhượng. Nội dung giấy tay chỉ thể hiện việc mua bán đất chứ không thể hiện là đất thổ cư hay đất nông nghiệp. Thời điểm mua, thửa đất trên là 01 cái ao, không thể trồng cây được nên ông mua để san lấp mặt bằng làm nhà ở. Do ông không có tiền san lấp nên năm 2000 ông bán lại cho bà Nguyễn Thị L với giá là 28.000.000 đồng. Khi chuyển nhượng đất cho bà L, ông và bà L có làm giấy tay sang nhượng, nội dung cũng thể hiện việc mua bán đất chứ không thể hiện là đất thổ cư hay đất nông nghiệp. Ông và bà L có lập giấy tay sang nhượng đất tại nhà bà L và giao tiền, chỉ có 2 bên mua bán với nhau, không có người làm chứng và ông giao bản gốc giấy tay sang nhượng đất giữa ông và bà G1ia; giấy tay sang nhượng đất giữ ông và bà L cho bà L giữ. Hiện ông không còn giữ giấy tờ gì về việc mua bán đất trên nữa.

Thời điểm mua đất của bà G1, đất bà G1 chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Hai bên làm giấy tay sang nhượng đất chứ ông không biết có đất thổ cư hay không và ông cũng không am hiểu luật đất đai.

Ông có biết bà L nhờ bà G1 đứng ra ký giấy tờ để hợp thức hóa hồ sơ chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Ông không tham gia vào việc sang tên giấy tờ giữa bà L và bà G1 vì việc mua bán đã xong, ông không còn trách nhiệm gì.

Người làm chứng ông Trần Khiêm L1 trình bày:

Khoảng năm 1997-1998, mẹ vợ ông là bà Nguyễn Thị G1 có chuyển nhượng bằng giấy tay cho ông Nguyễn Văn H3 cư ngụ tại thị trấn L, huyện L một miếng đất ruộng rau muống có diện tích hơn 200m^2 với giá 5.000.000 đồng. Hai bên có lập giấy tờ giao nhận đất và tiền nhưng chưa làm thủ tục sang tên cho ông H3 được vì đất của bà G1 chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Ông là người trực tiếp làm giấy tờ mua bán đất giữa bà G1 và ông H3. Sau này ông H3 bán đất cho bà L và làm thủ tục sang tên giấy tờ cho bà L thì ông không biết vì thời điểm năm 2003 ông đi biển không có ở nhà.

Ông xác định bà G1 không thế chấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và bà L không đưa tiền cho ông để đi chuộc sổ đỏ về, vì tại thời điểm năm 2003 ông đi biển, ông không biết bà L mượn sổ đỏ của bà G1 để tách thửa, sau này bà H kể lại thì ông mới biết.

Bà G1 được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào năm 1998 đối với thửa đất số 871, tờ bản đồ số 29, diện tích 1.764m^2 tại ấp H, thị trấn L, huyện L theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số M 552075 do Ủy ban nhân dân huyện L cấp ngày 12-11-1998, nhưng mãi đến năm 2003 bà G1 mới nhận được giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, vì bà L thông báo cho bà G1 biết nên bà G1 mới đến Ủy ban nhân dân xã để nhận.

Ông xác định bà G1 bán đất ruộng cho ông H3, sau này ông H3 bán lại cho bà L cũng là đất ruộng. Nhưng khi bà L làm thủ tục tách thửa, sang tên có đất ở là không đúng, gây thiệt hại quyền lợi của bà G1.

Đối với bị đơn bà Mai Thị Hồng H1, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Mai Thị Hồng H2, ông Đỗ Cao T và bà Mai Thị Hồng V đã được Tòa án tống đạt hợp lệ các văn bản tố tụng, tuy nhiên các đương sự này không có ý kiến, quan điểm đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 61/2024/DS-ST ngày 30 tháng 8 năm 2024 của Toà án nhân dân huyện L, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu (nay là Tòa án nhân dân khu vực X – Thành phố Hồ Chí Minh) đã tuyên xử:

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị Hồng H về việc buộc bị đơn bà Nguyễn Thị L và bà Mai Thị Hồng H1 phải trả số tiền 427.200.000 đồng đối với 100m^2 đất ở thuộc thửa đất số 1227 (mới 193) và thửa đất số 1226 (mới 194), tờ bản đồ số 29 (mới 139) tọa lạc tại thị trấn L, huyện L, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn quyết định về chi phí tố tụng, án phí và quyền kháng cáo theo luật định.

Yêu cầu kháng cáo:

Ngày 11-9-2024, nguyên đơn bà Nguyễn Thị Hồng H có đơn kháng cáo, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện nhưng xin rút một phần yêu cầu kháng cáo về việc yêu cầu bà Nguyễn Thị L thanh toán giá trị 50m^2 đất ở thuộc thửa 193, tờ bản đồ số 139, thị trấn L, huyện L (cũ); chỉ yêu cầu bà Mai Thị Hồng H1 thanh toán giá trị 50m^2 đất ở thuộc thửa 194, tờ bản đồ số 139, thị trấn L, huyện L (cũ).

Bị đơn bà Nguyễn Thị L đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn, giữ nguyên quyết định của bản án sơ thẩm.

Các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án và không cung cấp thêm tài liệu, chứng cứ mới.

- Quan điểm của Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh về việc giải quyết vụ án:

Về tố tụng: Đơn kháng cáo của nguyên đơn nộp trong thời hạn luật định. Những người tiến hành tố tụng đã thực hiện đúng trình tự, thủ tục tố tụng theo quy định của pháp luật. Những người tham gia tố tụng có mặt tại phiên tòa đã thực hiện đúng quyền, nghĩa vụ theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với phần yêu cầu kháng cáo nguyên đơn đã rút; chấp nhận phần yêu cầu kháng cáo còn lại của nguyên đơn, sửa một phần bản án sơ thẩm theo hướng buộc bà Mai Thị Hồng H1 thanh toán cho bà Nguyễn Thị Hồng H giá trị 50m^2 đất ở thuộc thửa 194, tờ bản đồ số 139, thị trấn L, huyện L (cũ) sau khi trừ đi giá trị 50m^2

đất nông nghiệp, cụ thể là: 213.600.000 đồng – 11.500.000 đồng = 202.100.000 đồng.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa, trên cơ sở kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] *Về tố tụng*:

[1.1] Đơn kháng cáo của nguyên đơn nộp trong thời hạn luật định nên được chấp nhận xem xét theo thủ tục phúc thẩm.

[1.2] Các đương sự vắng mặt đều đã được Tòa án triệu tập hợp lệ lần thứ 2 nhưng vắng mặt không rõ lý do, nên Hội đồng xét xử căn cứ Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự, xử vắng mặt các đương sự này.

[1.3] Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn rút một phần yêu cầu kháng cáo về việc yêu cầu bà Nguyễn Thị L thanh toán giá trị 50m^2 đất ở thuộc thửa 193, tờ bản đồ số 139, thị trấn L, huyện L (cũ). Xét đây là sự tự nguyện của nguyên đơn, phù hợp quy định của pháp luật nên Hội đồng xét xử căn cứ Điều 298 Bộ luật Tố tụng dân sự, chấp nhận việc rút một phần yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn và đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với phần yêu cầu kháng cáo này.

[2] *Xét yêu cầu kháng cáo còn lại của nguyên đơn*:

[2.1] Theo nguyên đơn, bà Nguyễn Thị G1 là chủ sử dụng hợp pháp của thửa đất số 871, tờ bản đồ số 29, thị trấn L, huyện L (cũ). Năm 1997, bà G1 chuyển nhượng bằng giấy tay cho ông Nguyễn Văn H3 diện tích đất 200,54m^2 đất ruộng thuộc thửa đất nêu trên với giá 5.000.000 đồng, thời điểm này bà G1 chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Đến năm 2003, ông H3 chuyển nhượng lại diện tích đất ruộng trên cho bà Nguyễn Thị L. Tuy nhiên, do lúc này bà G1 đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên bà L đã gặp bà G1 nhờ ký hợp đồng chuyển nhượng nhằm hợp thức hóa việc tách thửa sang tên cho bà L và con bà L là Mai Thị Hồng H1 diện tích đất trên. Bà G1 chỉ đồng ý ký hợp đồng chuyển nhượng đất "Quả" cho bà L và bà H1 chứ không chuyển nhượng đất ở nên trong hợp đồng chuyển nhượng không ghi chuyển nhượng đất ở.

Còn bị đơn bà L thì khai khi ký hợp đồng chuyển nhượng với bà G1, bà L có xin bà G1 tách cho bà 100m^2 đất ở (cho cả 02 thửa đất) để làm nhà cho con và được bà G1 đồng ý. Vì vậy, Ủy ban nhân dân thị trấn L mới xác nhận vào 02 hợp đồng chuyển nhượng mỗi thửa có 50m^2 đất ở.

[2.2] Xét lời khai của nguyên đơn hoàn toàn phù hợp với nội dung hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký kết ngày 09-7-2003 giữa bên chuyển nhượng là bà Nguyễn Thị G1 và bên nhận chuyển nhượng là bà Mai Thị Hồng H1 (Bl 24a), trong đó các bên thỏa thuận chuyển nhượng diện tích đất 109m^2, loại đất "quả" thuộc thửa đất số 871, tờ bản đồ số 29, thị trấn L,

huyện L (cũ); phù hợp với lời khai xác nhận của ông Nguyễn Văn H3 về việc năm 1998 ông H3 có mua của bà G1 diện tích 200,54m^2 đất ao, lúc mua hai bên không ghi là đất thổ cư hay đất nông nghiệp, lúc mua bà G1 chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (Bl 44, 46). Do vậy, đủ căn cứ kết luận lời khai trên của nguyên đơn là đúng sự thật. Do thời điểm bà G1 chuyển nhượng đất cho ông H3 thì hiện trạng thửa đất là đất ao và bà G1 chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên chưa thể xác định được trong thửa đất của bà G1 có bao nhiêu diện tích đất ở. Vì vậy, khi ông H3 chuyển nhượng lại phần đất trên cho bà L cũng không xác định là chuyển nhượng đất ở. Việc Ủy ban nhân dân thị trấn L xác nhận trong phần sau của Hợp đồng chuyển nhượng ngày 09-7-2003 là trong phần đất chuyển nhượng có 50m^2 đất thổ cư (Bl 24a), là không đúng với nội dung thỏa thuận của các bên đương sự trong phần nội dung hợp đồng là chỉ chuyển nhượng 109m^2 đất "quả". Phần xác nhận này là do Ủy ban nhân dân thị trấn L tự ghi, không được sự xác nhận của hai bên đương sự. Thời điểm xác nhận là ngày 07-8-2003 tức là 28 ngày sau khi hai bên đã ký hợp đồng chuyển nhượng (Bl 24a) mà không có sự xác nhận thay đổi nội dung hợp đồng từ bên chuyển nhượng, nên không đảm bảo tính hợp pháp. Nay, phía nguyên đơn không thừa nhận có sự thỏa thuận về chuyển nhượng hay tặng cho đất ở với bà L; phía bị đơn không có chứng cứ chứng minh việc bà G1 đồng ý cho bà H1 50m^2 đất thổ cư khi ký hợp đồng chuyển nhượng trên. Vì vậy, không có căn cứ để chấp nhận lời khai của bị đơn về việc bà G1 đồng ý cho bà H1 50m^2 đất thổ cư.

[2.3] Từ những căn cứ trên, đủ cơ sở kết luận: Khi bà G1 chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông H3 và ông H3 chuyển nhượng lại đất cho bà L các bên đều không thỏa thuận về chuyển nhượng đất thổ cư. Khi bà G1 ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất để hợp thức hóa việc tách thửa sang tên cho bà H1 (theo yêu cầu của bà L), hai bên cũng không thỏa thuận về chuyển nhượng đất ở, mà chỉ thỏa thuận chuyển nhượng đất nông nghiệp. Vì vậy, việc bà H1 được Ủy ban nhân dân thị trấn L xác nhận nhận chuyển nhượng từ bà G1 50m^2 đất thổ cư và sau đó được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có 50m^2 đất thổ cư (tách từ thửa đất của bà G1) là không có căn cứ pháp luật, không đúng với sự thỏa thuận giữa các bên khi chuyển nhượng đất.

[2.4] Nay, bà H không tranh chấp về giá trị pháp lý của hợp đồng chuyển nhượng đất trên mà chỉ yêu cầu bà H1 là người được nhận 50m^2 đất thổ cư từ bà G1 không có căn cứ pháp luật phải hoàn trả giá trị 50m^2 đất thổ cư này là hoàn toàn có căn cứ, phù hợp với quy định tại Điều 236 Bộ luật Dân sự. Tuy nhiên, do bà G1 đã được ông H3 thanh toán giá trị 50m^2 đất nông nghiệp nên phải khấu trừ phần giá trị 50m^2 đất nông nghiệp vào giá trị 50m^2 đất thổ cư mà bà H1 phải hoàn trả cho nguyên đơn. Cụ thể: 50m^2 đất thổ cư có giá là 50m^2 x 4.272.000 đồng/m^2 = 213.600.000 đồng; 50m^2 đất nông nghiệp có giá là 50m^2 x 230.000 đồng/m^2 = 11.500.000 đồng. Vì vậy, số tiền bà H1 phải hoàn trả lại cho bà H là: 213.600.000 đồng - 11.500.000 đồng = 202.100.000 đồng.

[2.5] Do vậy, Hội đồng xét xử thống nhất chấp nhận một phần kháng cáo của nguyên đơn và đề nghị của đại diện Viện kiểm sát, sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận một phần yêu cầu của nguyên đơn như trên.

[3] *Về chi phí tố tụng*: Tổng chi phí thu thập tài liệu, chứng cứ và xem xét, thẩm định tại chỗ, định giá là 3.548.000 đồng. Nguyên đơn và bà H1 mỗi bên phải chịu ½ là 1.774.000 đồng. Do bà H đã nộp đủ nên bà H1 phải hoàn trả cho bà H 1.774.000 đồng.

[3] *Về án phí dân sự sơ thẩm:*

Nguyên đơn là người cao tuổi nên được miễn nộp án phí sơ thẩm.

Bà Mai Thị Hồng H1 phải chịu án phí trên số tiền phải trả cho nguyên đơn, tính thành tiền là 10.105.000 đồng.

[4] *Về án phí dân sự phúc thẩm*: Kháng cáo của nguyên đơn được chấp nhận một phần nên nguyên đơn không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên:

QUYẾT ĐỊNH

1. Căn cứ khoản 3 Điều 298 Bộ luật Tố tụng dân sự, đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn về việc yêu cầu bà Nguyễn Thị L thanh toán giá trị 50m^2 đất ở thuộc thửa 193, tờ bản đồ số 139, thị trấn L, huyện L (cũ) (nay là xã L, Thành phố Hồ Chí Minh).

Phần bản án sơ thẩm giải quyết yêu cầu khởi kiện nêu trên của nguyên đơn đối với bà Nguyễn Thị L có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án phúc thẩm.

2. Căn cứ khoản 2 Điều 308, Điều 309 Bộ luật Tố tụng dân sự; chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn, sửa một phần bản án sơ thẩm như sau:

Căn cứ Điều 26, Điều 35, Điều 39, Điều 227, Điều 228, Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; Điều 236, Điều 357 Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 12, Điều 27, Điều 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30-6-2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội,

Tuyên xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị Hồng H: Buộc bà Mai Thị Hồng H1 phải hoàn trả cho bà Nguyễn Thị Hồng H giá trị của 50m^2 đất thổ cư thuộc thửa đất số 1226 (mới là 194), tờ bản đồ số 29 (mới là 139), thị trấn L, huyện L, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (nay là xã L, Thành phố Hồ Chí Minh) là 202.100.000 (hai trăm lẻ hai triệu, một trăm ngàn) đồng.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong, 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, Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

2. Về chi phí tố tụng: Bà Mai Thị Hồng H1 có nghĩa vụ hoàn trả cho bà Nguyễn Thị Hồng H số tiền 1.774.000 (một triệu, bảy trăm bảy mươi bốn ngàn) đồng.

3. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Bà Mai Thị Hồng H1 phải nộp 10.105.000 (mười triệu, một trăm lẻ năm ngàn) đồng án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch.

Bà Nguyễn Thị Hồng H được miễn nộp án phí dân sự sơ thẩm.

4. Về án phí phúc thẩm:

Bà Nguyễn Thị Hồng H không phải nộp.

5. Bản án dân sự phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án (15-8-2025).

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo qui 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 thoả thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo qui định tại các Điều 6, 7, 7a, 7b và 9 Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo qui định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

Nơi nhận:
- VKSND Thành phố Hồ Chí Minh;
- TAND khu vực X – Tp. Hồ Chí Minh;
- VKSND khu vực X – Tp. Hồ Chí Minh;
- THADS Tp. Hồ Chí Minh;
- Các đương sự;
- Lưu: Tòa Dân sự, Hồ sơ vụ án.

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

Cao Minh Vỹ