

Bản án số: 578/2026/DS-PT
Ngày: 27-3-2026
V/v Tranh chấp hợp đồng
chuyển nhượng quyền sử dụng đất
và tranh chấp yêu cầu chấm dứt
thỏa thuận góp vốn.

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 Bùi Thị Thương

Các Thẩm phán:

Ông Trịnh Hoàng Anh

Ông Trương Văn Tâm

- 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.

Trong các ngày 23 và 27 tháng 3 năm 2026, tại trụ sở Tòa án nhân dân
Thành phố Hồ Chí Minh – Cơ sở A, xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự
thụ lý số 1576/2025/TLPT-DS ngày 18 tháng 12 năm 2025 về việc “*Tranh chấp
hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 15/2025/DSST ngày 24 tháng 7 năm 2025 của
Tòa án nhân dân Khu vực X, Thành phố Hồ Chí Minh bị kháng cáo, kháng nghị.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 1029/2026/QĐ-PT ngày
27 tháng 02 năm 2026; Quyết định hoãn phiên tòa số 3115/2026/QĐ-PT ngày
10 tháng 3 năm 2026, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn:

- Ông Đào Văn V, sinh năm 1965 (vắng mặt) và bà Nguyễn Thị Ngọc L,
sinh năm 1965 (vắng mặt);

Cùng địa chỉ: Thôn G, xã L, Thành phố Hồ Chí Minh.

- Ông Nguyễn Văn Đ, sinh năm 1972 (vắng mặt);

Địa chỉ: Thôn F, xã L, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền của ông V, bà L, ông Đ: Ông Huỳnh Ngọc P,
sinh năm 1981 (có mặt);

Địa chỉ: Số H L, phường T, Thành phố Hồ Chí Minh.

2. *Bị đơn*: Ông Trịnh Xuân H, sinh năm 1972 (vắng mặt) và bà Nguyễn Thị N, sinh năm 1985 (vắng mặt);

Cùng địa chỉ: Tổ B, ấp Đ, xã L, tỉnh Đồng Nai.

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn: Bà Nguyễn Hồng H1, sinh năm 1983 (có mặt);

Địa chỉ: C T, phường H, Thành phố Hà Nội.

3. *Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan*:

- Công ty Trách nhiệm hữu hạn Đầu tư Phát triển N2

Địa chỉ: Số A đường C, phường T, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Trịnh Xuân H – Giám đốc công ty (vắng mặt);

Người đại diện theo ủy quyền: Bà Nguyễn Hồng H1, sinh năm 1983 (có mặt);

Địa chỉ: C T, phường H, Thành phố Hà Nội.

- Bà Hồ Thị H2, sinh năm 1969 (vắng mặt);

Địa chỉ: Thôn F, xã L, Thành phố Hồ Chí Minh.

- Ông Đào Duy T, sinh năm 1990 (có mặt);

Địa chỉ: Thôn G, xã L, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền của bà H2, ông T: Ông Huỳnh Ngọc P, sinh năm 1981 (có mặt);

Địa chỉ: Số H L, phường T, Thành phố Hồ Chí Minh.

- Ông Nguyễn Văn T1, sinh năm 1972 (vắng mặt);

Địa chỉ: Số nhà B, tổ A, ấp L, xã L, Thành phố Hồ Chí Minh.

- Ông Nguyễn Văn H3, sinh năm 1972 (vắng mặt);

Địa chỉ: 7 B, phường P, Thành phố Hồ Chí Minh.

- Phòng C, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu (nay là Phòng C1, Thành phố Hồ Chí Minh).

Người đại diện theo pháp luật: Bà Phạm Thị Ánh N1 - Trưởng phòng (có đơn đề nghị xét xử vắng mặt).

Địa chỉ: Số H Đ, phường V, Thành phố Hồ Chí Minh.

- *Người kháng cáo*: Bị đơn ông Trịnh Xuân H.

- *Kháng nghị*: Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân Khu vực X, Thành phố Hồ Chí Minh.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

[1] *Theo đơn khởi kiện và quá trình tố tụng tại Tòa án, nguyên đơn và người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày*:

Ngày 11/01/2019, con ông Đào Văn V và bà Nguyễn Thị Ngọc L là ông Đào Duy T đã đặt cọc cho ông Nguyễn Văn Đ 200.000.000 đồng để mua thửa đất số 164, tờ bản đồ 16, diện tích 17.624,5m² tọa lạc tại xã L, thành phố V, tỉnh

Bà Rịa - Vũng Tàu (nay là xã L, Thành phố Hồ Chí Minh) (sau đây gọi tắt là thửa số 164) với giá 2.000.000.000 đồng. Diện tích đất này nằm trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (GCNQSDĐ) số M147122 do Ủy ban nhân dân (UBND) thành phố V, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu cấp ngày 25/4/1998 cho ông Nguyễn Văn K, đã đăng ký biến động sang tên ông Nguyễn Văn Đ.

Ngày 20/3/2019, ông Đ và ông T đã ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 813, quyền số 1 TP/CC-SCC/HĐGD (sau đây gọi tắt là Hợp đồng số 813) để thực hiện việc chuyển nhượng thửa đất trên. Gia đình ông V đã giao đủ cho ông Đ 2.000.000.000 đồng (đã đặt cọc 200.000.000 đồng và giao thêm 1.800.000.000 đồng). Ông Đ đã giao đất ngoài thực địa cho gia đình ông V quản lý từ ngày 20/3/2019. Hiện tại gia đình ông V đang quản lý, sử dụng trồng cây ăn trái.

Trong thời gian này, ông Trịnh Xuân H, ông Nguyễn Văn T1, ông Nguyễn Văn H3 đã đến gặp ông V để thỏa thuận góp vốn bằng quyền sử dụng đất mà gia đình ông V vừa mua của ông Đ để thực hiện dự án đầu tư khu du lịch. Các bên có thỏa thuận với nhau về tỷ lệ vốn góp, cổ phần, hưởng lợi nhuận, thời gian thực hiện dự án, trách nhiệm bồi thường và hậu quả khi dự án không thực hiện được, tuy nhiên chưa thống nhất được nội dung góp vốn.

Sau đó, gia đình ông V đã đồng ý góp vốn là quyền sử dụng đất thửa số 164 cho công ty Trách nhiệm hữu hạn N2 (sau đây gọi tắt là công ty N2) để thực hiện dự án du lịch. Vì vậy, ông V đã yêu cầu ông T và ông Đ tới Phòng công chứng hủy Hợp đồng số 813 để ông Đ ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất trực tiếp từ ông Đ sang ông Trịnh Xuân H bà Nguyễn Thị N nhằm rút ngắn thủ tục, giảm bớt thời gian.

Ngày 18/4/2019, ông Đ và T đã ký Văn bản công chứng số 1288 quyền số 02TP/CC-SCC/HĐGD (sau đây gọi tắt là Văn bản số 1288) về việc hủy Hợp đồng số 813.

Cùng ngày, ông Đ đã ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa số 164 cho ông H bà N. Hợp đồng được công chứng cùng ngày 18/4/2019, số công chứng 1289 quyền số 02TP/CC-SCC/HĐGD (sau đây gọi tắt là Hợp đồng số 1289).

Sau khi ký Hợp đồng số 1289, ông Đ và ông V đã giao toàn bộ hồ sơ gồm: Bản chính GCNQSDĐ số M147122 do UBND thành phố V cấp ngày 25/4/1998 đứng tên ông Nguyễn Văn K, đã đăng ký biến động sang tên ông Nguyễn Văn Đ ngày 20/02/2008; Bản chính Hợp đồng số 1289 cho ông H đi làm thủ tục sang tên trên GCNQSDĐ. Tuy nhiên, từ đó đến nay đã nhiều lần ông Đ và ông V bà L, ông T tìm cách liên hệ với ông H bà N để yêu cầu thực hiện thủ tục đầu tư dự án, sang tên đất như đã cam kết nhưng ông H bà N không thực hiện đồng thời tránh mặt không gặp.

Đến ngày 23/4/2019, ông T1 có gửi cho ông V bà L Văn bản thỏa thuận số 01.2019-VBTT-NTC ngày 23/4/2019 có xác nhận của công ty N2 ông T1 ký tên có đóng dấu, đồng thời cũng có chữ ký của ông H3. Tuy nhiên, gia đình ông V

không đồng ý với nội dung thỏa thuận về tỷ lệ vốn góp, tỷ lệ phân chia lợi nhuận, mặt khác tại Văn bản này cũng không có thời gian hoàn thành dự án, trách nhiệm bồi thường và hậu quả khi dự án không thực hiện được. Ông V bà L cũng không ký tên vào văn bản này.

Do gia đình ông V liên tục đòi lại đất từ ông H bà N nên ngày 05/8/2019, ông T1 có gửi cho gia đình ông V Văn bản xác nhận có ông H đại diện công ty N2 nhằm khẳng định lại việc gia đình ông V có góp vốn bằng quyền sử dụng đất và phân chia công việc, tỷ lệ cổ phần, cam kết hủy Hợp đồng số 1289 nếu dự án không thực hiện được.

Gia đình ông V liên tục tìm ông H bà N nhưng ông H bà N tránh mặt, không thực hiện cam kết góp vốn thực hiện dự án, đồng thời giữ GCNQSDĐ của ông Đ từ đó đến nay, gây ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của ông Đ và ông V.

Sau đó, ông Đ khởi kiện ông H bà N theo Thông báo thụ lý vụ án số 55/2020/TLST-DS ngày 16 tháng 3 năm 2020 của Tòa án nhân dân thành phố Vũng Tàu về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và đòi lại GCNQSDĐ”. Vụ án đã được Tòa án nhân dân thành phố Vũng Tàu giải quyết bằng bản án số 46/2022/DSST ngày 12/7/2022, bản án có hiệu lực thi hành.

Nay ông Đào Văn V bà Nguyễn Thị Ngọc L và ông Nguyễn Văn Đ khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết những vấn đề sau đây đối với bị đơn, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:

* Yêu cầu tuyên bố vô hiệu đối với Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 1289, quyền số 02/TP/CC-SCC/HĐGD ký ngày 18/4/2019 tại Phòng C tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu giữa ông Nguyễn Văn Đ và ông Trịnh Xuân H bà Nguyễn Thị N.

Hậu quả và bồi thường thiệt hại do ông Trịnh Xuân H bà Nguyễn Thị Ngọc T2 chịu trách nhiệm do ông Nguyễn Văn Đ và ông Đào Duy T không có lỗi làm cho hợp đồng vô hiệu.

* Yêu cầu công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 813, quyền số 01TP/CC-SCC/HĐGD ký ngày 20/3/2019 tại Phòng C tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu giữa ông Nguyễn Văn Đ và ông Đào Duy T.

* Yêu cầu tuyên hủy Văn bản hủy bỏ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 1288, quyền số 02TP/CC-SCC/HĐGD ký ngày 18/4/2019 tại Phòng C, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu giữa ông Nguyễn Văn Đ và ông Đào Duy T.

Ngày 01/4/2025, ông Nguyễn Văn Đ, ông Đào Văn V bà Nguyễn Thị Ngọc L có đơn thay đổi, bổ sung yêu cầu khởi kiện. Theo đó, ông Nguyễn Văn Đ, ông Đào Văn V bà Nguyễn Thị Ngọc L yêu cầu:

* Hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 1289, quyền số 02/TP/CC-SCC/HĐGD ký ngày 18/4/2019 tại Phòng C tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu giữa ông Nguyễn Văn Đ và ông Trịnh Xuân H bà Nguyễn Thị N.

* Hủy Văn bản thỏa thuận số 01.2019-VBTT-NTC ngày 23/4/2019 của công ty TNHH N2 cổ phần của các thành viên trong dự án sẽ hình thành tại khu đất có diện tích 17.624,5m² thửa đất số 164, tờ bản đồ số 16, tọa lạc tại xã L, thành phố V, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (nay là xã L, Thành phố Hồ Chí Minh).

[2] Quá trình tham gia tố tụng tại Tòa án, bị đơn và người đại diện theo ủy quyền của bị đơn thống nhất trình bày:

Thứ nhất: Vào năm 2018, ông Trịnh Xuân H4 (tên thường gọi là Nhật A) có nhờ ông V bà L thỏa thuận mua dùm diện tích đất của ông Đ với giá mua bán đất 1.200.000.000 đồng, nên vào ngày 12/4/2018 ông V và bà L đã nhận đủ số tiền trên có giấy ký nhận. Đến ngày 17/10/2018 thỏa thuận khi có GCNQSDĐ sẽ chuyển qua cho Nhật A, nhờ anh H - Giám đốc công ty N2. Tuy nhiên, đến ngày thỏa thuận được việc mua bán với ông Đ thì ông V bà L cho con là ông T đứng tên hợp đồng mua bán công chứng ngày 20/3/2019 tại Phòng C tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là theo GCNQSDĐ số M 147122 do UBND thành phố V cấp ngày 25/4/1998, cụ thể như sau:

Thửa số 164;

Địa chỉ thửa đất: Xã L, thành phố V, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu;

Diện tích: 17.624,50m².

Khi ông H biết việc ông V bà L để ông T nhận chuyển nhượng thửa đất trên thì đã đến yêu cầu dừng lại để ông đứng tên theo thỏa thuận. Vì vậy ngày 18/4/2019 ông Đ cùng ông T đã đến Phòng C tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu làm văn bản hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên.

Cùng ngày 18/4/2019 ông Đ đã ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên cho ông H bà N với giá chuyển nhượng 1.200.000.000 đồng, đúng với số tiền và thỏa thuận giữa ông V bà N và ông Nhật A. Số tiền 1.200.000.000 đồng mà ông V bà N đã thanh toán cho ông Đ là số tiền của ông Nhật A giao nhờ ông V bà N thỏa thuận với ông Đ bán đất nhờ ông H đứng tên.

Thứ hai: Không có việc công ty N2 là ông H kêu gọi ông V bà L góp vốn bằng quyền sử dụng đất thửa số 164 cho công ty N2 thực hiện dự án. Bởi lẽ ông H đã nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa số 164 ngày 18/4/2019. Như vậy thời điểm chuyển nhượng tài sản đã hoàn thành, ông H đã chủ sử dụng đất hợp pháp của thửa đất trên vì vậy không có việc ông H kêu gọi góp vốn bằng quyền sử dụng đất.

Nguyên đơn cung cấp Văn bản thỏa thuận số 01.2019-VBTT-NTC về việc cổ phần các thành viên trong dự án sẽ hình thành tại khu đất diện tích 17.624,5m² thửa số 164. Bên C là ông V bà L không đồng ý góp vốn đầu tư vào dự án nên đã không ký tên. Theo văn bản này không thể hiện việc góp vốn bằng

tài sản là quyền sử dụng đất. Ngày 05/8/2019, công ty N2 gửi Văn bản xác nhận về việc cổ phần và phạm vi công việc trong việc thực hiện dự án O tại khu đất có diện tích 17.624,5m² thửa số 164 nhằm mục đích thuyết phục ông V bà L góp vốn vào dự án O, không có nội dung nào thể hiện kêu gọi ông V bà L góp vốn bằng đất vào dự án công ty đang dự định xin thực hiện.

Căn cứ các chứng cứ đã thu thập được và thực tế sự việc xảy ra, bị đơn đề nghị Tòa án công nhận Hợp đồng số 1289 có hiệu lực để ông H xin cấp GCNQSDD. Bởi lẽ, ông H đã thực hiện đúng quy định pháp luật về giao dịch dân sự. Căn cứ Điều 132 Bộ luật Dân sự năm 2015 thời hiệu yêu cầu tòa án tuyên bố giao dịch dân sự vô hiệu là 02 năm. Vậy giao dịch dân sự giữa ông Đ và ông H từ ngày 18/4/2019 đến tháng 12/2023 ông Đ khởi kiện yêu cầu tuyên hợp đồng vô hiệu là không có căn cứ.

[3] Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

- Công ty N2 người đại diện theo ủy quyền thống nhất với lời trình bày của bị đơn.

- Ông Nguyễn Văn T1, ông Nguyễn Văn H3 trình bày:

Năm 2018 – 2019, ông T1 là Phó Giám đốc công ty N2 giới thiệu cho ông H là Giám đốc công ty N2 đến gặp ông V để kêu gọi ông V góp quyền sử dụng đất đầu tư dự án khu resort nghỉ dưỡng Nhật Bản (N10) đối với thửa số 164. Nội dung thương thảo hợp tác rằng ông V góp bằng quyền sử dụng đất, công ty N2 thủ tục pháp lý để xin dự án, ông T1 và ông H3 chịu chi phí liên quan đến việc xin dự án. Tuy nhiên, giữa các bên chưa thống nhất được tỷ lệ phân chia lợi nhuận, tỷ lệ góp vốn, thời gian thực hiện dự án, quy mô dự án, tổng vốn.

Sau đó, ông T1 kêu gọi ông Trịnh Nhật A (tên thật là Trịnh Văn H5 - anh ruột ông H) cùng ông H, ông T1, ông H3 góp vốn vào đầu tư khu resort nghỉ dưỡng Nhật Bản.

Thời điểm này, con ông V là ông T đã ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với ông Đ. Để rút ngắn thủ tục hành chính, ông T1, ông H, ông V, ông H3 thống nhất hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Đ và ông T, để ông Đ ký trực tiếp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông H bà N nhằm tạo điều kiện cho ông H thuận lợi trong việc xin dự án đầu tư khu resort nghỉ dưỡng Nhật Bản.

Sau đó, ông V phát hiện ông H không làm thủ tục xin chủ trương đầu tư như cam kết nên yêu cầu ông T1 phải có văn bản thể hiện nội dung góp vốn và cam kết.

Đến ngày 23/4/2019, ông T1 ký tên và ban hành Văn bản thỏa thuận số 01.2019-VBTT-NTC, xác nhận ông V bà L có góp vốn bằng quyền sử dụng đất đối với thửa số 164. Tuy nhiên, ông V cũng không đồng ý và đòi lại quyền sử dụng đất.

Ngày 05/8/2019, ông H ký tên ban hành Văn bản xác nhận nhằm khẳng định lại ông V có góp vốn bằng quyền sử dụng đất và phân chia công việc, tỷ lệ cổ phần và cam kết hủy Hợp đồng số 1289 nếu dự án không thực hiện được.

Ông T1 xác định công ty N2, ông Nhật A, ông H bà N, ông H3 không có bỏ tiền bạc hay công sức gì để nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa số 164 của ông Đ. Công ty N2, ông Nhật A, ông H bà N, ông H3 cũng không quản lý, sử dụng phần đất này. Tất cả vật kiến trúc, cây trồng là tài sản của gia đình ông V.

Đến nay, dự án này không thể thực hiện được, công ty N2 cũng không có thực hiện các thủ tục đầu tư khu resort nghỉ dưỡng Nhật Bản theo quy định pháp luật.

Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn thì ông T1 và ông H3 có ý kiến như sau:

Các ông bà Nhật A, H và N, H3, T1, V và L là những người bạn làm ăn với nhau, có quen biết với nhau. Ngay từ ngày đầu hợp tác, những người trên xác định: Nếu dự án không thực hiện được thì thống nhất hủy Hợp đồng số 1289. Do đó, ông T1, ông H3, ông H ký xác nhận tại các văn bản để thể hiện ý chí, nguyện vọng, cam kết. Cụ thể là Văn bản thỏa thuận số 01.2019-VBTT-NTC ngày 23/4/2019 của công ty N2 và ông V bà L; Văn bản xác nhận ngày 05/8/2019 của công ty N2 Do vậy đề nghị Tòa án chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Ngoài ra các tranh chấp khác liên quan đến dự án khu resort nghỉ dưỡng Nhật Bản không thực hiện được thì ông T1, ông H3 đề nghị Tòa án dành quyền khởi kiện bằng một vụ án dân sự khác.

- Ông Đào Duy T trình bày:

Ông T là con ruột của ông V và bà L. Ông T đồng ý với lời trình bày và yêu cầu khởi kiện của ông V bà L và ông Đ. Ông T không tranh chấp, yêu cầu gì trong vụ án.

- Bà Hồ Thị H2 trình bày: Bà Hồ Thị H2 là vợ ông Đ. Thửa số 164 thuộc quyền sử dụng của ông Đ. Bà H2 đồng ý với yêu cầu khởi kiện của ông Đ và ông V bà L, không có tranh chấp yêu cầu gì trong vụ án.

- Phòng công chứng số 1 tỉnh C (nay là Phòng C1, Thành phố Hồ Chí Minh) không cung cấp văn bản ý kiến và xin giải quyết vắng mặt.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 15/2025/DSST ngày 24 tháng 7 năm 2025 của Tòa án nhân dân Khu vực X, Thành phố Hồ Chí Minh đã tuyên xử:

Chấp nhận toàn bộ yêu cầu của ông Nguyễn Văn Đ, ông Đào Văn V, bà Nguyễn Thị Ngọc L đối với ông Trịnh Xuân H, bà Nguyễn Thị N về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”

1. Hủy Văn bản thỏa thuận số 01.2019-VBTT-NTC ngày 23/4/2019 ký kết giữa Công ty TNHH N2 ông Nguyễn Văn T1, ông Nguyễn Văn H3, ông Đào Văn V, bà Nguyễn Ngọc L.

2. Hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 1289, quyền số 02/TP/CC-SCC/HĐGD ký ngày 18/04/2019 tại Phòng C tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu giữa ông Nguyễn Văn Đ và ông Trịnh Xuân H, bà Nguyễn Thị N đối với thửa đất số 164, tờ bản đồ số 16, diện tích 17.624,50m² theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số M 14712 do UBND thành phố V cấp ngày 25/4/1998.

3. Hủy Văn bản hủy bỏ Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 1288, quyền số 02TP/CC-SCC/HĐGD ký ngày 18/04/2019 tại Phòng C, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu giữa ông Nguyễn Văn Đ và ông Đào Duy T đối với thửa đất số 164, tờ bản đồ số 16, diện tích 17.624,50m² theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số M 14712 do UBND thành phố V cấp ngày 25/4/1998.

4. Công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 813, quyền số 01TP/CC-SCC/HĐGD ký ngày 20/03/2019 tại Phòng C, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu giữa ông Nguyễn Văn Đ và ông Đào Duy T đối với thửa đất số 164, tờ bản đồ số 16, diện tích 17.624,50m² theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số M 14712 do UBND thành phố V cấp ngày 25/4/1998.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về án phí, nghĩa vụ chậm thi hành án và quyền kháng cáo theo luật định.

Ngày 08-8-2025, bị đơn ông Trịnh Xuân H kháng cáo bản án sơ thẩm, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Trường hợp Tòa án tuyên Hợp đồng số 1289 vô hiệu thì đề nghị buộc ông Đ trả lại số tiền ông H đã thanh toán khi nhận chuyển nhượng đất là 1.200.000.000 đồng.

Ngày 08-8-2025, Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân khu vực X, Thành phố Hồ Chí Minh ban hành Quyết định kháng nghị số 03/QĐ- VKS- DS, yêu cầu Tòa án phúc thẩm hủy bản án dân sự sơ thẩm.

Tại cấp phúc thẩm:

Nguyên đơn xin rút một phần yêu cầu khởi kiện, cụ thể rút yêu cầu tuyên hủy Văn bản số 1288; rút yêu cầu công nhận Hợp đồng số 813.

Bị đơn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo.

Viện kiểm sát giữ nguyên quyết định kháng nghị.

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

Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh tại phiên tòa:

- Về tố tụng: Đơn kháng cáo của bị đơn nộp trong thời hạn luật định. Những người tiến hành tố tụng đã thực hiện đúng và đầy đủ trình tự, thủ tục tố tụng theo quy định. Những người tham gia tố tụng đã thực hiện đúng quyền và nghĩa vụ tố tụng.

- Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ Khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự, sửa bản án dân sự sơ thẩm theo hướng: Bổ sung đầy đủ quan hệ pháp luật tranh chấp trong vụ án; Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông V bà L và ông Đ đối với yêu cầu hủy Văn bản số 1288 và công nhận Hợp đồng số 813; Hủy và đình chỉ phần yêu cầu khởi kiện của ông Đ đối với yêu cầu hủy Văn bản thỏa thuận số 01.2019-VBTT-NTC ngày 23-4-2019.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào 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 bị đơn nộp trong thời hạn luật định nên được chấp nhận xem xét theo thủ tục phúc thẩm.

[1.2] Đương sự vắng mặt thuộc trường hợp hoặc đã ủy quyền tham gia tố tụng hoặc có đơn đề nghị xét xử vắng mặt hoặc đã triệu tập hợp lệ đến lần thứ hai nhưng vẫn vắng mặt không vì sự kiện bất khả kháng hoặc trở ngại khách quan. Do vậy Hội đồng xét xử vắng mặt các đương sự theo quy định tại Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[1.3] Trong vụ án này, theo yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn thì cần xác định quan hệ tranh chấp là tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tranh chấp yêu cầu chấm dứt thỏa thuận góp vốn. Tòa án cấp sơ thẩm chỉ xác định quan hệ tranh chấp là tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là chưa đầy đủ. Tòa án cấp phúc thẩm bổ sung cho phù hợp.

[1.4] Tại phiên tòa phúc thẩm nguyên đơn rút một phần yêu cầu khởi kiện, cụ thể rút các yêu cầu sau:

- Yêu cầu Tòa án tuyên hủy Văn bản số 1288.
- Yêu cầu Tòa án công nhận Hợp đồng số 813.

Tuy nhiên việc rút các yêu cầu này của nguyên đơn không được phía bị đơn đồng ý, nên Hội đồng xét xử không chấp nhận việc rút một phần yêu cầu khởi kiện này của nguyên đơn, theo Điều 299 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] *Xét yêu cầu kháng cáo của bị đơn:* Bị đơn ông Trịnh Xuân H kháng cáo, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm với các lý do: Bản án sơ thẩm đã xác định sai về tư cách khởi kiện của ông V bà L; Sai trong việc đánh giá chứng cứ, đánh giá hiệu lực của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Đ với bà N ông H cũng như giải quyết hậu quả của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất khi tuyên vô hiệu; Sai về thời hiệu khởi kiện.

Xét các lý do kháng cáo của ông H nêu ra thì thấy:

[2.1] Về tư cách khởi kiện của ông V và bà L: Xét mặc dù ông V bà L không tham gia ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng thửa số 164, tuy nhiên quá trình tố tụng và cả tại phiên tòa phúc thẩm vợ chồng ông Đ – bà H2 và ông T đều xác định nguồn tiền để nhận chuyển nhượng thửa số 164 là từ ông V

và bà L nhưng để ông T ký kết hợp đồng chuyển nhượng với ông Đ. Mặt khác ông V bà L cũng được đề cập tên trong Văn bản thỏa thuận số 01.2019- VBTT-NTC ngày 23-4-2019, do vậy ông V bà L có quyền khởi kiện theo quy định tại Điều 186 Bộ luật Tố tụng dân sự. Kháng cáo của ông H về nội dung này là không có căn cứ để chấp nhận.

[2.2] Về việc sai trong đánh giá chứng cứ, đánh giá hiệu lực của Hợp đồng số 1289 cũng như giải quyết hậu quả của Hợp đồng số 1289 khi tuyên vô hiệu:

Theo ông V bà L, ông Đ bà H2 và ông T thì ông V bà L là người giao dịch và bỏ tiền ra để nhận chuyển nhượng thửa số 164 nhưng để ông T ký kết Hợp đồng số 813 (BL 37-38 TA). Thời gian này, ông H, ông T1, ông H3 đã đến gặp ông V để thỏa thuận góp vốn bằng quyền sử dụng đất thửa số 164 nhằm thực hiện dự án đầu tư khu du lịch. Sau đó, ông V bà L đã đồng ý góp vốn là quyền sử dụng đất thửa số 164 cho công ty N2 (do ông H là Giám đốc công ty) để thực hiện dự án. Vì vậy, nhằm rút ngắn thủ tục, giảm bớt thời gian, ông V bà L đã yêu cầu ông T và ông Đ tới Phòng công chứng ký Văn bản số 1288 (BL 36-TA) hủy Hợp đồng số 813 để ông Đ ký Hợp đồng số 1289 (BL 39-40TA), chuyển nhượng quyền sử dụng thửa số 164 trực tiếp từ ông Đ sang ông H bà N trong cùng ngày.

Sau đó ông Đ và ông V bà L, ông T nhiều lần liên hệ với ông H bà N để yêu cầu thực hiện thủ tục đầu tư dự án nhưng ông H bà N né tránh. Ngày 23-4-2019, ông T1 gửi cho ông V bà L Văn bản thỏa thuận số 01.2019-VBTT-NTC (BL 33-34 TA) về việc cổ phần của các thành viên trong dự án sẽ hình thành tại thửa số 164, trong đó thể hiện nội dung ông V bà L góp vốn bằng thửa số 164 để thực hiện dự án. Văn bản này có chữ ký của ông H3, có xác nhận của công ty N2 ông T1 là Phó giám đốc đại diện công ty N2, đóng dấu. Tuy nhiên ông V bà L không đồng ý nội dung thỏa thuận tại Văn bản này và vẫn tiếp tục đòi lại đất từ ông H bà N nên ngày 05-8-2019, ông T1 có gửi cho gia đình ông V Văn bản xác nhận về việc cổ phần và phạm vi công việc trong việc thực hiện dự án. Văn bản xác nhận này do ông H đại diện công ty N2, đóng dấu (BL 35-TA) nhằm khẳng định lại việc gia đình ông V có góp vốn bằng quyền sử dụng thửa số 164, được sở hữu tỷ lệ cổ phần trong dự án và cam kết hủy Hợp đồng số 1289 nếu dự án không thực hiện được.

Về phía ông H bà N và công ty N2 cho rằng năm 2018, ông H bà N có nhờ ông V bà L thỏa thuận với ông Đ để mua hộ thửa số 164 với giá 1.200.000.000 đồng. Ông H bà N đã đưa cho ông V bà L 1.200.000.000 đồng, theo biên nhận ngày 12-4-2018. Đến ngày 17-10-2018 giữa ông V bà L với ông H và ông Nhật A (anh của ông H) thỏa thuận khi nào có GCNQSDĐ sẽ chuyển qua cho ông Nhật A, nhờ ông H - Giám đốc công ty N2. Ông H bà N và công ty N2 cho Tòa án bản photo biên nhận ngày 12-4-2018 cùng nội dung thỏa thuận ngày 17-10-2018 (BL 118- TA). Tuy nhiên, đến ngày thỏa thuận được việc mua bán với ông Đ thì ông V bà L lại để ông T đứng tên trên Hợp đồng số 813. Sau đó, ông H biết được sự việc nên đã đến yêu cầu ông V bà L phải thực hiện đúng thỏa thuận. Vì vậy ngày 18-4-2019, ông Đến cùng ông T đã đến Phòng C, tỉnh Bà

Rịa - Vũng Tàu lập Văn bản số 1288, hủy Hợp đồng số 813 và cùng ngày 18-4-2019 ông Đ đã ký Hợp đồng số 1289 chuyển nhượng thửa số 164 lại cho ông H bà N với giá chuyển nhượng 1.200.000.000 đồng theo đúng với số tiền mà ông V bà L đã nhận từ ông H bà N.

Ông H bà N và công ty N2 cho rằng không có việc công ty N2 kêu gọi ông V bà L góp vốn bằng quyền sử dụng thửa số 164 để thực hiện dự án. Văn bản thỏa thuận số 01.2019-VBTT-NTC ngày 23-4-2019 thể hiện bên C là ông V bà L nhưng ông V bà L đã không ký tên vào Văn bản, điều này chứng tỏ ông V bà L đã không đồng ý góp vốn đầu tư vào dự án. Đối với Văn bản xác nhận ngày 05-8-2019 chỉ là nhằm mục đích thuyết phục ông V bà L góp vốn vào dự án O, không có nội dung nào thể hiện kêu gọi ông V bà L góp vốn bằng đất vào dự án công ty đang dự định xin thực hiện.

Theo ông H bà N và công ty N2 thì chứng cứ để chứng minh cho việc bị đơn là người bỏ tiền ra nhận chuyển nhượng thửa số 164 là biên nhận ngày 12-4-2018. Bị đơn và công ty N2 biên nhận này được viết vào mặt sau của trang 3 Hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 12-4-2018 giữa bà L ông V và ông T1 (BL 131-132 TA). Lý do ông H bà N đề ông V bà L xác nhận việc nhận tiền vào mặt sau trang 3 của hợp đồng nêu trên mà không lập bằng một văn bản riêng biệt là do ông H bà N câu thả, thiếu cẩn thận.

Hội đồng xét xử xét thấy: Quá trình tố tụng tại Tòa án cấp sơ thẩm, nguyên đơn đã cung cấp bản photo được đối chiếu bản chính Hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 12-4-2018 (mặt sau của trang 3 Hợp đồng thể hiện nội dung biên nhận nhận tiền ngày 12-4-2018 và sự thỏa thuận ngày 17-10-2018). Qua xem xét nội dung của Hợp đồng đặt cọc này cùng sự khẳng định của nguyên đơn thì Hợp đồng này chỉ liên quan đến giao dịch thửa đất 1257, tờ bản đồ 09, tọa lạc tại xã L, thành phố V, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu giữa ông V bà L và ông T1, không liên quan gì đến thửa số 164 các bên đang tranh chấp. Tòa án cấp sơ thẩm cũng đã triệu tập ông T1 là bên nhận chuyển nhượng và ông T3 là người làm chứng trong Hợp đồng đặt cọc này thì đều có lời khai phù hợp với lời khai nguyên đơn, rằng Hợp đồng đặt cọc ngày 12-4-2018 cùng biên nhận ngày 12-4-2018 và nội dung thỏa thuận ngày 17-10-2018 chỉ liên quan đến thửa đất 1257, không liên quan đến thửa số 164 như phía bị đơn và công ty N2 trình bày.

Căn cứ vào nội dung biên nhận do bà L ông V viết và xác nhận thể hiện nội dung *“Hôm nay ngày 12/4/2018 Tôi là: Đào Văn V và vợ là: Nguyễn Thị Ngọc L có nhận 2 đợt tổng số tiền bằng 1.200.000.000đ (Một tỉ hai trăm triệu đồng)”*. Theo nội dung biên nhận này không thể hiện là ông V bà L nhận tiền của ai và nhận cho nội dung gì. Bị đơn và công ty N2 cho rằng đã giao cho ông V bà L số tiền 1.200.000.000đ để nhận chuyển nhượng thửa số 164 nhưng không được ông V bà L thừa nhận và bị đơn cùng công ty N2 cũng không đưa ra được chứng cứ chứng minh.

Mặt khác theo Văn bản thỏa thuận số 01.2019- VBTT- NTC ngày 23-4-2019 thì mặc dù không có chữ ký của ông V và bà L nhưng tại Văn bản này thì

công ty N2 (do ông T1 đại diện) và ông H3 cũng đề cập đến dự án sẽ hình thành tại thửa số 164 có diện tích 17.624,5m². Ngoài ra tại Văn bản xác nhận ngày 05-8-2019 thể hiện ông H- Giám đốc công ty N2 cũng đã xác nhận “...ông Đào Văn V... bà Nguyễn Thị Ngọc L...cùng sở hữu 30% số lượng cổ phần trong Dự án Onsen được Công ty N2 tại khu đất có diện tích 17.625m², thửa đất số: 164, tờ bản đồ: 16, tại xã L, thành phố V...Trong trường hợp việc xin thực hiện Dự án đầu tư Onsen không thành công, ông Trịnh Xuân H có trách nhiệm hủy hợp đồng công chứng chuyển nhượng khu đất có diện tích 17.624,5m², thửa đất số: 164, tờ bản đồ số: 16, tại xã L, thành phố V...”. Quá trình tố tụng ông H3 và ông T1 cũng xác nhận có việc thỏa thuận giữa các ông với ông H- Giám đốc công ty N2 và ông V bà L về việc ông V góp vốn vào dự án quyền sử dụng thửa đất số 164 nêu trên. Ông H3 cùng ông T1 thống nhất với lời trình bày và yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Ngoài ra ông H bà N và công ty N2 cho rằng đã nhận chuyển nhượng thửa số 164, khi nhận chuyển nhượng không thực hiện thủ tục đo đạc, chưa có thời gian sử dụng đất thực tế, đồng thời cũng xác định đã được ông Đ giao bản chính GCNQSDĐ nhưng cho đến nay bị đơn vẫn chưa thực hiện thủ tục sang tên là điều không phù hợp.

Từ các phân tích trên có căn cứ xác định Hợp đồng số 1289 là giả tạo, nên vô hiệu theo quy định tại Điều 124 Bộ luật Dân sự.

* Về hậu quả của giao dịch vô hiệu: Như đã phân tích bên trên thì việc chuyển nhượng thửa số 164 chỉ là giả tạo, không có việc giao nhận tiền và đất cho nhau. Hiện nay thửa số 164 gia đình ông V bà L vẫn đang quản lý sử dụng. Đối với bản chính GCNQSDĐ thửa số 164 cũng đã được Tòa án nhân dân thành phố Vũng Tàu, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu giải quyết tại bản án dân sự sơ thẩm số 46/2022/DSST vào ngày 12-7-2022 theo hướng buộc ông H bà N và công ty N2 phải trả lại cho ông Đ (BL 41- 46TA). Các đương sự đều xác định bản án này đã có hiệu lực thi hành.

Kháng cáo của ông H về nội dung này cũng không có căn cứ chấp nhận.

[2.3] Sai về thời hiệu khởi kiện: Như mục [2.2] đã phân tích thì hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Đ với ông H bà N là vô hiệu do giả tạo nên căn cứ vào Điều 132 Bộ luật Dân sự thì thời hiệu tuyên bố giao dịch dân sự vô hiệu không bị hạn chế.

Kháng cáo của ông H về nội dung này cũng không có căn cứ chấp nhận.

[3] Xét kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân khu vực X, Thành phố Hồ Chí Minh: Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân khu vực X, Thành phố Hồ Chí Minh kháng nghị bản án, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm hủy bản án sơ thẩm với các lý do: Xác định thiếu quan hệ tranh chấp; xác định sai quyền khởi kiện của ông V bà L về tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Đ với ông H bà N và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Đ với ông T; hủy bỏ văn bản hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông T với ông Đ và công nhận lại hợp đồng chuyển

nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Đ với ông T là không phù hợp; không giải thích rõ để giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu.

Xét các lý do kháng nghị nêu trên thì thấy:

[3.1] Về việc xác định thiếu quan hệ tranh chấp: Như đã phân tích tại mục [1.3] thì Tòa án cấp sơ thẩm đã xác định thiếu quan hệ tranh chấp trong vụ án. Kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân khu vực X, Thành phố Hồ Chí Minh về nội dung này là có căn cứ chấp nhận. Cần sửa phần này của bản án sơ thẩm.

[3.2] Xác định sai quyền khởi kiện của ông V bà L về tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Đ với ông H bà N cũng như giữa ông Đ với ông T:

Như đã phân tích tại mục [2.1] thì ông V, bà L có quyền đề khởi kiện tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được ký kết giữa ông Đ với ông H bà N cũng như giữa ông Đ với ông T. Kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân khu vực X, Thành phố Hồ Chí Minh về nội dung này là không có căn cứ chấp nhận.

[3.3] Về việc hủy bỏ Văn bản số 1288 và công nhận Hợp đồng số 813:

Thấy rằng Hợp đồng số 813 đã được ông Đ và ông T tự nguyện hủy bỏ thông qua Văn bản số 1288, tuy nhiên Tòa án cấp sơ thẩm lại tuyên hủy bỏ Văn bản số 1288 và công nhận lại Hợp đồng số 813 là không phù hợp.

Kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân khu vực X, Thành phố Hồ Chí Minh về nội dung này là có căn cứ chấp nhận. Cần sửa phần này của bản án sơ thẩm.

[3.4] Về việc không giải thích rõ để giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu:

Theo phân tích tại mục [2.2] thì kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân khu vực X, Thành phố Hồ Chí Minh về nội dung này là không có căn cứ chấp nhận.

[4] Đối với yêu cầu của nguyên đơn ông V bà L yêu cầu hủy Văn bản thỏa thuận số 01.2019- VBTT- NTC ngày 23-4-2019 thì thấy: Mặc dù ông V bà L được đề cập đến trong Văn bản này, tuy nhiên ông V bà L không ký vào Văn bản nên không phát sinh hiệu lực đối với ông V và bà L. Nay bà L ông V yêu cầu hủy Văn bản này là không có căn cứ để chấp nhận. Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu này của ông V bà L là không có căn cứ. Cần sửa phần này của bản án sơ thẩm.

[5] Đối với yêu cầu của ông Đ về việc hủy Văn bản thỏa thuận số 01.2019- VBTT-NTC ngày 23/4/2019 thì thấy: Văn bản này ông Đ không tham gia và không liên quan nhưng Tòa án cấp sơ thẩm lại chấp nhận yêu cầu khởi kiện này của ông Đ là không có căn cứ. Do vậy Hội đồng xét xử phúc thẩm thống nhất hủy phần bản án sơ thẩm và đình chỉ giải quyết đối với yêu cầu khởi kiện này của ông Đ.

[6] Đối với Văn bản xác nhận ngày 05-8-2019 của công ty N2 các đương sự không ai yêu cầu nên Hội đồng xét xử không xem xét giải quyết.

Từ những phân tích, nhận định trên Hội đồng xét xử phúc thẩm thống nhất sửa một phần bản án sơ thẩm và hủy một phần bản án sơ thẩm theo hướng đã phân tích bên trên.

[7] Về chi phí tố tụng tại Tòa án cấp sơ thẩm: Ông V bà L tự nguyện nộp.

[8] Về án phí:

- Án phí dân sự sơ thẩm: Ông H bà N phải chịu.

- Án phí dân sự phúc thẩm: Ông H không phải chịu.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

* Căn cứ vào Điều 311 Bộ luật Tố tụng dân sự:

Hủy một phần bản án dân sự sơ thẩm số 15/2025/DSST ngày 24-7-2025 của Tòa án nhân dân Khu vực X, Thành phố Hồ Chí Minh và đình chỉ giải quyết đối với yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn Đ về việc yêu cầu hủy Văn bản thỏa thuận số 01.2019-VBTT-NTC ngày 23-4-2019 ký kết giữa công ty Trách nhiệm hữu hạn N2 ông Nguyễn Văn T1, ông Nguyễn Văn H3.

* Căn cứ Khoản 2 Điều 308 và Điều 309 Bộ luật Tố tụng dân sự, chấp nhận một phần kháng cáo của bị đơn ông Trịnh Xuân H; chấp nhận một phần kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân khu vực X, Thành phố Hồ Chí Minh, sửa bản án dân sự sơ thẩm số 15/2025/DSST ngày 24-7-2025 của Tòa án nhân dân khu vực X, Thành phố Hồ Chí Minh như sau:

- Căn cứ các Điều 26, 38, 39, 296 và 313 Bộ luật Tố tụng dân sự;

- Căn cứ Điều 124, 132 Bộ luật Dân sự;

- Căn cứ Điều 26, Điều 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội ngày 30 tháng 12 năm 2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn Đ, ông Đào Văn V bà Nguyễn Thị Ngọc L

Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 1289, quyền số 02/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 18-4-2019 ký kết tại Phòng C tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu giữa ông Nguyễn Văn Đ và ông Trịnh Xuân H bà Nguyễn Thị N đối với thửa đất số 164, tờ bản đồ số 16, diện tích 17.624,50m² tọa lạc tại xã L, thành phố V, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (nay là xã L, Thành phố Hồ Chí Minh) là vô hiệu.

2. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Đào Văn V và bà Nguyễn Thị Ngọc L về việc yêu cầu hủy Văn bản thỏa thuận số 01.2019-VBTT-NTC ngày 23-4-2019 ký kết giữa công ty Trách nhiệm hữu hạn N2 ông Nguyễn Văn T1, ông Nguyễn Văn H3.

3. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn Đ, ông Đào Văn V và bà Nguyễn Thị Ngọc L về việc yêu cầu hủy Văn bản hủy bỏ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 1288, quyền số 02TP/CC-SCC/HĐGD ký ngày 18-4-2019 tại Phòng C, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu giữa ông Nguyễn Văn Đ và ông Đào Duy T đối với thửa đất số 164, tờ bản đồ số 16, tọa lạc tại xã L, thành phố V, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (nay là xã L, Thành phố Hồ Chí Minh) và yêu cầu công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 813, quyền số 01TP/CC-SCC/HĐGD ký ngày 20-3-2019 tại Phòng C, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu giữa ông Nguyễn Văn Đ và ông Đào Duy T đối với thửa đất số 164, tờ bản đồ số 16, diện tích 17.624,50m² tọa lạc tại xã L, thành phố V, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (nay là xã L, Thành phố Hồ Chí Minh).

4. Chi phí tố tụng tại Tòa án cấp sơ thẩm là 16.000.000 (mười sáu triệu) đồng, ông Đào Văn V và bà Nguyễn Thị Ngọc L tự nguyện nộp và đã nộp xong.

5. Án phí dân sự sơ thẩm:

- Ông Trịnh Xuân H và bà Nguyễn Thị N phải nộp 300.000 (ba trăm nghìn) đồng.

- Hoàn trả 300.000 (ba trăm nghìn) đồng tạm ứng án phí cho ông Nguyễn Văn Đ, ông Đào Văn V và bà Nguyễn Thị Ngọc L theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0002200 ngày 08-01-2024 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Vũng Tàu, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu (nay là Phòng Thi hành án Khu vực X, Thành phố Hồ Chí Minh).

6. Án phí dân sự phúc thẩm: Hoàn trả cho ông Trịnh Xuân H 300.000 (ba trăm nghìn) đồng tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu tiền số 0010410 ngày 21-8-2025 tại Thi hành án dân sự Thành phố Hồ Chí Minh.

Trường hợp bản án, quyết định 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 được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

7. Bản án có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án (**ngày 27-3-2026**).

Nơi nhận:

- VKSND TP. Hồ Chí Minh;
- TAND Khu vực X, TP. Hồ Chí Minh;
- Phòng THADS Khu vực X, TP. Hồ Chí Minh;
- THADS TP. Hồ Chí Minh;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án (17).

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

Bùi Thị Thương

