

Bản án số: 189 /2026/DS-PT
Ngày: 28-01-2026
V/v Tranh chấp kiện đòi tài sản
là 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 Bùi Thị Thương

Các Thẩm phán:

Ông Trương Văn Tâm

Ông Hoàng Trí Thức

- Thư ký phiên tòa: Ông Võ Công Trứ – 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 28 tháng 01 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 1199/2025/TLPT-DS ngày 13 tháng 11 năm 2025 về việc “*Tranh chấp kiện đòi tài sản là quyền sử dụng đất*”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 17/2025/DS-ST ngày 05 tháng 8 năm 2025 của Tòa án nhân dân Khu vực 12, Thành phố Hồ Chí Minh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 7062/2025/QĐ-PT ngày 27 tháng 11 năm 2025; Quyết định hoãn phiên tòa số 22806/2025/QĐ-PT ngày 15 tháng 12 năm 2025; Thông báo về việc mở lại phiên tòa số 18/TB-TA ngày 05 tháng 01 năm 2026, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông Lê Duy H, sinh năm 1973 (có mặt);

Địa chỉ: Tổ I, khu phố P, phường P, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn:

- Ông Nguyễn Chí D – Luật sư công ty L1, thuộc Đoàn Luật sư tỉnh B (có mặt);

Địa chỉ: Số D L, phường K, tỉnh Bắc Ninh.

2. Bị đơn: Bà Nguyễn Thị Thu H1, sinh năm 1984 (có mặt) và ông Hoàng Như T, sinh năm 1978 (có mặt);

Cùng địa chỉ: Tổ I, khu phố P, phường P, Thành phố Hồ Chí Minh.

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

3.1. Ông Nguyễn Mạnh T1, sinh năm 1963 (vắng mặt);

Địa chỉ: Tổ I, khu phố P, phường P, Thành phố Hồ Chí Minh.

3.2. Bà Nguyễn Thị T2, sinh năm 1975 (có mặt);

Địa chỉ: Tổ I, khu phố P, phường P, Thành phố Hồ Chí Minh.

3.3. Ông Hoàng Văn T3, sinh năm 1983 (có đơn đề nghị xét xử vắng mặt) và bà Bùi Thị T4, sinh năm 1984 (có đơn đề nghị xét xử vắng mặt);

Địa chỉ: Thôn G, xã M, tỉnh Bắc Ninh.

3.4. Ủy ban nhân dân phường P, Thành phố Hồ Chí Minh;

Địa chỉ: Quốc lộ E, phường P, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Đặng Văn H2 – Chức vụ: Chủ tịch Ủy ban nhân dân phường P (vắng mặt).

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Đỗ Văn H3 – Chuyên viên Phòng Kinh tế hạ tầng và Đô thị phường P (có đơn đề nghị xét xử vắng mặt).

3.5. Ngân hàng Thương mại Cổ phần N;

Địa chỉ: Số A đường T, phường H, Thành phố Hà Nội.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Thanh T5 – **Chủ tịch Hội đồng quản trị (vắng mặt).**

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Phạm Thành V – Giám đốc Ngân hàng Thương mại Cổ phần N – Chi nhánh V1 (vắng mặt).

Ông V ủy quyền tham gia tố tụng cho bà Ngô Thị Hồng A, sinh năm 1989 – Trưởng phòng G, Ngân hàng Thương mại Cổ phần N – Chi nhánh V1 (có mặt).

Địa chỉ liên hệ: 27 đường T, phường V, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người kháng cáo: Nguyên đơn ông Lê Duy H.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

[1] Tại đơn khởi kiện và quá trình tố tụng tại Tòa án, nguyên đơn trình bày:

Vào năm 2002, ông Nguyễn Mạnh T1 là anh ruột của bà Nguyễn Thị T2 có nhu cầu mua đất ở Việt Nam, nhưng do ông T1 có quốc tịch Đ không thể thực hiện thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất nên đã nhờ vợ chồng ông Lê Duy H, bà Nguyễn Thị T2 đứng tên trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, cụ thể ông T1 đã gửi số tiền 70.000.000đ (bảy mươi triệu đồng) cho ông H, bà T2 để nhận chuyển nhượng từ bà Lê Thị L diện tích 1.500m² đất (trong đó có 50m² thổ cư) thuộc thửa đất số 405, tờ bản đồ số 07, tọa lạc tại xã M, huyện T, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (nay là phường P, Thành phố Hồ Chí Minh) (sau đây gọi tắt là thửa 405).

Ngày 11/11/2002, ông H được Ủy ban nhân dân huyện T, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (cũ) công nhận quyền sử dụng đất, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số V 234015 đối với diện tích đất trên.

Ngày 30/5/2003, ông H làm thủ tục tách thửa 405 thêm 01 thửa mới có diện tích 750m² để chuyển nhượng cho ông Đặng Đình Y. Diện tích còn lại của thửa đất 405 là 750m².

Ngày 18/8/2005, ông H tiếp tục tách thửa đất 405 với diện tích 750m² thêm 01 thửa đất mới có diện tích 250m² và chuyển nhượng cho bà Ngô Thị Tuyết . Diện tích còn lại của thửa đất 405 là 500m².

Năm 2006, thửa đất 405 thuộc quy hoạch, theo Quyết định số 4457/QĐ-UBND ngày 05/12/2006 của Ủy ban nhân dân tỉnh B về việc xây dựng công trình hạ tầng kỹ thuật khu tái định cư 26,54 ha xã M. Do thời điểm này ông H đang đứng tên quyền sử dụng đất khác trên địa bàn huyện T, nên theo quy định của nhà nước sẽ không được hưởng tái định cư, nên ông H, bà T2 đã nhờ bà Nguyễn Thị Thu H1 (là em họ của bà T2, khi đó 21 tuổi, chưa có chồng, ở chung nhà với ông H, bà T2) đứng tên hộ thửa đất trên để được hưởng thêm một suất tái định cư nữa. Do tin tưởng bà H1 nên ông H bà T2 không lập văn bản ghi nhận nội dung trên.

Ngày 26/6/2005, ông H, bà T2 và bà H1 đã ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, được Ủy ban nhân dân xã M xác nhận ngày 27/9/2005. Theo hợp đồng thì giá chuyển nhượng là 50.000.000đ (năm mươi triệu đồng), tuy nhiên vì thực tế không có việc mua bán nên không có việc giao nhận tiền, giao nhận đất, giao nhận giấy tờ. Sau khi ký hợp đồng chuyển nhượng thì ông H vẫn trực tiếp sử dụng thửa đất này.

Sau đó thửa đất trên đã được nhà nước thu hồi và cấp tái định cư theo các Quyết định:

- + Quyết định số 4457/QĐ-UBND ngày 05/12/2006 của Ủy ban nhân dân tỉnh B về việc xây dựng công trình hạ tầng kỹ thuật khu tái định cư 26,54 ha xã M;

- + Quyết định số 6851/QĐ-UBND ngày 10/12/2007 của Ủy ban nhân dân huyện T về việc thu hồi 500 m² đất của bà Nguyễn Thị Thu H1 tại xã M để xây dựng công trình hạ tầng kỹ thuật khu tái định cư 26,54 ha (đợt 2) xã M, huyện T, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu;

- + Quyết định số 2491/QĐ-UBND ngày 27/3/2008 của Ủy ban nhân dân huyện T về việc phê duyệt kinh phí bồi thường, hỗ trợ cho hộ Nguyễn Thị Thu H1 để xây dựng công trình hạ tầng kỹ thuật khu tái định cư 26,54 ha (đợt 2) xã M, huyện T.

- + Quyết định số 1392/QĐ-UBND ngày 09/3/2011 của Ủy ban nhân dân huyện T về việc giao 96,8 m² thuộc khu tái định cư 2 ha cho bà Nguyễn Thị Thu H1.

Theo Quyết định này thì tổng kinh phí bồi thường và hỗ trợ là 376.989.140 đồng và 01 suất tái định cư đã có nhà thô. Do bà H1 đang đứng tên quyền sử dụng đất dùm cho ông H bà T2 nên các giấy tờ liên quan đến đền bù do bà H1 ký, còn tiền và suất tái định cư do ông H nhận và quản lý trên thực tế. Đến năm 2018, ông H tiến hành sửa nhà thô và đưa vào sử dụng. Từ tháng 10/2018 ông H

cho thuê trọ khoảng 5.000.000 đồng/tháng, khi thuê ông H có làm sổ đăng ký lưu trú theo quy định.

Tháng 4/2022, do gia đình bà H1 gặp khó khăn nên ông H và ông T1 cho gia đình bà H1 thuê ở trên căn nhà tái định cư này kinh doanh tiệm tạp hoá, thời hạn thuê theo thỏa thuận miệng là 02 năm, giá thuê nhà là 4.000.000 đồng/tháng. Bà H1 cùng chồng là ông Hoàng Như T có chuyển khoản trả tiền thuê nhà được 03 tháng (tháng 10, 11, 12 năm 2022), tiền thuê nhà chuyển khoản cho Nguyễn Thị Kim C là con gái của ông T1 (có sao kê ngân hàng). Sau đó thì bà H1 không nộp tiền thuê nữa nhưng do là anh em trong gia đình nên ông H bà T2 vẫn để cho ở. Đến tháng 4/2024 thì hết thời hạn thuê nhưng không thấy gia đình bà H1 trả lại nhà nên ngày 17/6/2024, ông H bà T2 với ông T1 đến thanh lý hợp đồng thuê thì lúc này bà H1 không đồng ý trả nên phát sinh tranh chấp.

Nay nguyên đơn yêu cầu Toà án giải quyết như sau:

1. Tuyên vô hiệu Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Lê Duy H và bà Nguyễn Thị Thu H1 vào ngày 27/9/2005 được chứng thực tại Ủy ban nhân dân xã M, huyện T, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

2. Buộc bà Nguyễn Thị Thu H1, ông Hoàng Như T trả lại cho ông Lê Duy H, bà Nguyễn Thị T2 quyền sử dụng đất thuộc thửa đất số 255, tờ bản đồ số 12 tọa lạc tại phường M, thị xã P, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (nay là phường P, Thành phố Hồ Chí Minh) và quyền sở hữu nhà trên đất.

3. Buộc bà Nguyễn Thị Thu H1 và Hoàng Như T trả tiền thuê nhà còn nợ theo hợp đồng đến hết tháng 4/2024 là 84.000.000đ (tám mươi bốn triệu đồng).

Buộc bà Nguyễn Thị Thu H1 và Hoàng Như T tiếp tục trả tiền thuê nhà từ 5/2024 đến khi bàn giao nhà đất cho ông Lê Duy H.

[2] Quá trình tham gia tố tụng, bị đơn trình bày:

Thửa đất số 405 có nguồn gốc từ việc chuyển nhượng giữa ông H, bà H1 theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 20/6/2005, được Ủy ban nhân dân xã M xác nhận 27/9/2005. Giá chuyển nhượng là 50.000.000đ (năm mươi triệu đồng), giao bằng tiền mặt nhưng hiện nay đã quá lâu nên ông bà không còn lưu giữ giấy tờ. Sau khi nhận chuyển nhượng xong, bà H1 chưa trực tiếp quản lý do chưa thể sửa chữa xây dựng nhà nên nhờ ông H trông coi.

Sau đó thửa đất trên bị thu hồi theo các Quyết định:

+ Quyết định số 6851/QĐ-UBND ngày 10/12/2007 của Ủy ban nhân dân huyện T về việc thu hồi 500 m² đất của bà Nguyễn Thị Thu H1 tại xã M để xây dựng công trình hạ tầng kỹ thuật khu tái định cư 26,54 ha (đợt 2) xã M, huyện T, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu;

+ Quyết định số 2491/QĐ-UBND ngày 27/03/2008 của Ủy ban nhân dân huyện T về việc phê duyệt kinh phí bồi thường, hỗ trợ cho hộ Nguyễn Thị Thu H1 để xây dựng công trình hạ tầng kỹ thuật khu tái định cư 26,54 ha (đợt 2) xã M, huyện T;

+ Quyết định số 1392/QĐ-UBND ngày 09/3/2011 của Ủy ban nhân dân huyện T về việc giao 96,8 m² thuộc khu tái định cư 2 ha cho bà Nguyễn Thị Thu H1.

Sau khi có quyết định giao đất tái định cư thì bà H1 là người thực hiện nhận tiền, nhận đất tái định cư, nhận các Quyết định của Ủy ban nhân dân, tuy nhiên bà H1 giao toàn bộ giấy tờ tái định cư về cho ông H với mục đích nhờ làm sổ đỏ do lúc này bà H1 không quen biết ai.

Bà H1 xác định giữa bà H1 và ông H, bà T2 không có quan hệ thuê nhà. Việc bà H1 chuyển khoản số tiền 12.000.000đ (mười hai triệu đồng) không phải trả tiền thuê nhà như ông H trình bày mà do trước đây bà T2 có mâu thuẫn vợ chồng với ông H nên nhờ bà H1 chuyển tiền giúp.

Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn thì bà H1, ông T đề nghị Tòa án không chấp nhận. Bà H1 đề nghị Tòa án xem xét đối với thời hiệu khởi kiện vụ án.

[3] Quá trình tố tụng, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan trình bày:

- Ông Nguyễn Mạnh T1:

Vào năm 2002, ông Nguyễn Mạnh T1 có gửi số tiền 70.000.000đ (bảy mươi triệu đồng) cho ông H, bà T2 để nhờ mua thửa đất 405 của bà Lê Thị L, tuy nhiên do ông T1 là người có quốc tịch Đức nên đã đồng ý thỏa thuận giao cho ông H, bà T2 được toàn quyền quản lý, sử dụng, định đoạt đối với thửa đất trên.

Ngày 11/11/2002, ông H, bà T2 được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số V 234015, diện tích được công nhận là 1.500m², thửa đất số 405.

Ngày 30/05/2003, ông T1 được ông H thông báo làm thủ tục tách thửa 405 nêu trên thêm 01 thửa mới có diện tích 750m² để chuyển nhượng cho ông Đặng Đình Y, diện tích còn lại của thửa 405 là 750m². Đến ngày 18/8/2005, ông H tiếp tục tách thửa 405 với diện tích 750m² thêm 01 thửa mới có diện tích 250m² và chuyển nhượng cho bà Ngô Thị Tuyết . Diện tích còn lại của thửa 405 là 500m². Trên thửa đất này ông có xây, cho thuê trọ và lấy tiền gửi về quê phụng dưỡng mẹ.

Sau đó do thửa đất 405 thuộc diện bị quy hoạch, nên ông H đã trao đổi với ông T1 việc nhờ bà H1 là em họ của ông T1 đứng tên giúp để hưởng tái định cư theo quy định của nhà nước và ông T1 cũng đồng ý. Để thực hiện thỏa thuận này, giữa ông H và bà H1 đã ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 27/9/2005 được chứng thực tại Ủy ban nhân dân xã M, huyện T, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

Tháng 3/2008, Ủy ban nhân dân huyện T có Quyết định số 2491/QĐ-UBND ngày 27/3/2008 về việc phê duyệt kinh phí bồi thường, hỗ trợ cho hộ Nguyễn Thị Thu H1 để xây dựng công trình hạ tầng kỹ thuật khu tái định cư 26,54 ha (đợt 2) xã M, huyện T. Theo quyết định này thì nhà nước đồng ý cấp 01 suất tái định cư đã có nhà thô trên thửa đất số 255, tờ bản đồ số 12, tọa lạc tại phường M, thị xã P, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (sau đây gọi tắt là thửa 255) và sẽ do bà H1 đứng tên trong quyết định cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Đến năm 2018, ông H và ông T1 thống nhất sửa nhà thô trên và đưa vào sử dụng cho thuê trọ khoảng 5.000.000 đồng/tháng và thống nhất sẽ chuyển tiền thuê này về phụng dưỡng mẹ của ông T1 ở Bắc Ninh.

Tháng 4/2022, do gia đình bà H1 gặp khó khăn, nên ông T1 và ông H thống nhất cho gia đình bà H1 về thuê căn nhà tái định cư này, thời hạn thuê theo thỏa thuận miệng là 02 năm, giá thuê nhà là 4.000.000 đồng/tháng. Vợ chồng có H1 có chuyển khoản trả tiền thuê nhà được 03 tháng (tháng 10, 11, 12 năm 2022), tiền thuê nhà chuyển khoản cho Nguyễn Thị Kim C là con gái của ông T1.

Từ năm 2023, bà H1 không nộp tiền thuê nhà nữa nhưng do là anh em trong gia đình nên ông T1 vẫn đồng ý cho ở trên đất. Đến tháng 4/2024 thì hết thời hạn thuê nhưng không thấy gia đình bà H1 trả nhà lại nhà nên ngày 17/6/2024, ông T1, ông H có đến thanh lý hợp đồng thuê thì lúc này bà H1 mới thông báo là nhà của bà H1 đứng tên và không đồng ý trả nên phát sinh tranh chấp.

Ông T1 xác định trên thực tế giữa ông H và bà H1 không có giao dịch chuyển nhượng đối với thửa đất số 405. Việc ông H ký chuyển nhượng cho bà H1 là do ông T1 và ông H nhờ bà H1 đứng tên giúp nhằm được hưởng lô tái định cư tại thửa đất số 255, vì vậy trên thực tế thửa đất số 255 là của ông T1 và ông H. Vì vậy ông T1 đề nghị Tòa án xem xét chấp nhận yêu cầu của ông H đối với bà H1, buộc bà H1, ông T trả lại cho ông H, bà T2 quyền sử dụng đất thuộc thửa đất số 255 và quyền sở hữu nhà trên đất.

Ông T1 không tranh chấp gì về quyền sử dụng đất và quyền sở hữu công trình trên thửa đất số 255, vì vậy trường hợp Tòa án chấp nhận yêu cầu của ông H thì ông đồng ý để cho ông H, bà T2 được toàn quyền quản lý, sử dụng định đoạt đối với thửa đất số 255. Ông T1 cam đoan không có ý kiến hay yêu cầu Tòa án giải quyết về quyền lợi của ông T1 đối với thửa đất trên trong vụ án này.

- Ông Hoàng Văn T3, bà Bùi Thị T4:

Ông Hoàng Văn T3, bà Bùi Thị T4 nhận chuyển nhượng của vợ chồng ông T và bà H1 01 căn nhà tái định cư diện tích xây dựng 84,25m², diện tích sàn 243,81m² thuộc thửa đất 255, theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tài sản gắn liền với đất số 1205 quyển số 01/2024/TP/CC-SCC/HĐGD do Văn phòng C1 công chứng ngày 09/5/2024. Giá chuyển nhượng theo hợp đồng 500.000.000đ (năm trăm triệu đồng), thanh toán bằng tiền mặt, nhưng thực tế giá chuyển nhượng là 2.000.000.000đ (hai tỷ đồng).

Do chưa có nhu cầu sử dụng đất, ngày 30/5/2024, ông T3, bà T4 đã ký hợp đồng thuê nhà với ông T và bà H1 cho thuê với giá 10.000.0000 đồng/tháng, thời hạn thanh toán 06 tháng một lần.

Việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông T3, bà T4 và ông T và bà H1 là hoàn toàn hợp pháp và đúng theo quy định của pháp luật. Đồng thời sau khi nhận chuyển nhượng các bên đã ký hợp đồng thuê. Ông T3, bà T4 đề nghị Tòa án không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông H, đề nghị Tòa án xem xét bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho ông T3, bà T4 do là người thứ ba ngay tình.

- Bà Nguyễn Thị T2: Nhất trí với lời trình bày và yêu cầu khởi kiện của ông Lê Duy H, không bổ sung gì thêm.

- Ủy ban nhân dân phường P, Thành phố Hồ Chí Minh: Ủy ban nhân dân xã M, huyện T, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (nay là Ủy ban nhân dân phường P, Thành phố Hồ Chí Minh) đã thực hiện đúng và đầy đủ trình tự thủ tục liên quan đến việc chứng thực Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Lê Duy H và bà Nguyễn Thị Thu H1 vào ngày 27/9/2005 tại Ủy ban nhân dân xã M. Do việc chuyển nhượng là hợp pháp nên việc bà H1 được hưởng suất tái định cư là phù hợp.

Ủy ban nhân dân phường P, Thành phố Hồ Chí Minh đề nghị Tòa án giải quyết vụ án theo đúng quy định pháp luật.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 17/2025/DS-ST ngày 05 tháng 8 năm 2025 của Tòa án nhân dân Khu vực 12, Thành phố Hồ Chí Minh, đã tuyên xử:

Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Lê Duy H đối với ông Hoàng Như T, bà Nguyễn Thị Thu H1 về việc “*Tranh chấp kiện đòi tài sản là quyền sử dụng đất*”.

Không chấp nhận yêu cầu tuyên Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 27/9/2005 giữa ông Lê Duy H và bà Nguyễn Thị Thu H1 được chứng thực tại Ủy ban nhân dân xã M, huyện T, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu là vô hiệu.

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện buộc bà Nguyễn Thị Thu H1, ông Hoàng Như T trả lại cho ông Lê Duy H, bà Nguyễn Thị T2 quyền sử dụng đất thuộc thửa đất số 255, tờ bản đồ số 12, tọa lạc tại phường M, thị xã P, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (nay là phường P, Thành phố Hồ Chí Minh) và quyền sở hữu nhà trên đất.

Không chấp nhận yêu cầu buộc bà Nguyễn Thị Thu H1 và ông Hoàng Như T trả tiền thuê nhà tính đến hết tháng 4/2024 là 84.000.000đ (tám mươi bốn triệu đồng) và tiếp tục trả tiền thuê nhà từ 5/2024 đến khi bàn giao nhà đất cho ông Lê Duy H.

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 18-8-2025, nguyên đơn ông Lê Duy H kháng cáo Bản án sơ thẩm, 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 cấp phúc thẩm:

Nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và yêu cầu kháng cáo;

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 Tầu tại phiên tòa:

- 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 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 vào Điều 310 Bộ luật Tố tụng dân sự, hủy toàn bộ Bản án sơ thẩm, giao hồ sơ vụ án về cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại theo thủ tục chung.

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 nguyên đơn ông Lê Duy H nộp trong thời hạn luật định nên được chấp nhận xem xét theo thủ tục phúc thẩm.

[1.2] Các đương sự vắng mặt hoặc đã có đơn đề nghị xét xử vắng mặt, hoặc đã được Tòa án triệu tập hợp lệ hai lần, hoặc đã ủy quyền cho người khác tham gia tố tụng. Do vậy căn cứ vào Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử vắng mặt các đương sự theo quy định.

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

[2.1] Về nguồn gốc, quá trình biến động đối với thửa đất 255 về mặt pháp lý và theo sự thừa nhận của các đương sự:

Ngày 08-3-2002, ông Lê Duy H nhận chuyển nhượng từ bà Lê Thị L diện tích đất 1.500m² thửa 405, theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 08-3-2002 tại xã M, huyện T, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (BL 98 -TA).

Ngày 11-11-2002, hộ ông H được Ủy ban nhân dân huyện T, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (BL 94 -TA).

Ngày 10-5-2003, ông H ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Đặng Đình Y diện tích đất 750m² (BL 92-TA) và ông Y đã được cập nhật biến động đứng tên quyền sử dụng đất vào ngày 30-5-2003 (BL 94-TA).

Ngày 18-8-2005 tách thửa 405 thêm thành một thửa mới với diện tích 250m² và đã chuyển nhượng cho bà Ngô Thị Tuyết .

Ngày 20-6-2005, thể hiện việc ông H cùng vợ là bà Nguyễn Thị T2 ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất 500m² còn lại cho bà Nguyễn Thị Thu H1 (BL 95-TA) và bà H1 đã được cập nhật đứng tên quyền sử dụng đất vào ngày 06-10-2005.

Sau đó thửa đất trên đã được nhà nước thu hồi và cấp tái định cư, cụ thể như sau:

- Quyết định số 4457/QĐ-UBND ngày 05-12-2006 của Ủy ban nhân dân tỉnh B về việc xây dựng công trình hạ tầng kỹ thuật khu tái định cư 26,54 ha xã M.

- Quyết định số 6851/QĐ-UBND ngày 10-12-2007 của Ủy ban nhân dân huyện T, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu về việc thu hồi 500m² đất của bà Nguyễn Thị Thu H1 tại xã M để xây dựng công trình hạ tầng kỹ thuật khu tái định cư 26,54 ha (đợt 2) xã M, huyện T, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

- Quyết định số 2491/QĐ-UBND ngày 27-03-2008 của Ủy ban nhân dân huyện T, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu về việc phê duyệt kinh phí bồi thường, hỗ trợ cho hộ Nguyễn Thị Thu H1 để xây dựng công trình hạ tầng kỹ thuật khu tái định cư 26,54 ha (đợt 2) xã M, huyện T.

- Quyết định số 1392/QĐ-UBND ngày 09-3-2011 của Ủy ban nhân dân huyện T, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu về việc giao 96,8 m² thuộc khu tái định cư 02 ha cho bà Nguyễn Thị Thu H1 (BL 112-TA).

- Ngày 14-4-2014, Ủy ban nhân dân huyện T, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu đã ban hành Quyết định 1951/QĐ- UBND về việc giao nhà xây thô tại khu tái định cư 02 ha xã M cho bà Nguyễn Thị Thu H1 (BL 111-TA).

- Ngày 04-10-2023 bà H1 có đơn đăng ký cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích đất 96,8m² (BL 113- TA).

- Ngày 01-11-2023 bà H1 có đơn xin giao 96,8 m² đất nêu trên (BL 108-TA).

- Ngày 11-4-2024, bà H1 cùng chồng là ông Hoàng Như T được Ủy ban nhân dân thị xã P, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đối với diện tích 96,8m² thuộc thửa 255 (BL 114-TA).

Ngày 09-5-2024, ông T và bà H1 đã ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất cho ông Hoàng Văn T3, bà Bùi Thị T4 đối với thửa đất 255 (BL 101-103 TA) và ông T3, bà T4 đã được cập nhật đứng tên quyền sử dụng đất vào ngày 15-5-2024 (BL 105-TA).

Ngày 28-5-2024, ông T3, bà T4 thế chấp quyền sử dụng đất nêu trên cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần N, chi nhánh V1 để đảm bảo cho khoản vay, theo Hợp đồng cho vay từng lần trung dài hạn số T387/052024/HNT ngày 27-5-2024. Cho đến nay khoản vay vẫn dư nợ, tài sản chưa giải chấp.

[2.2] Như vậy, trong vụ án này Ngân hàng Thương mại Cổ phần N cần được xác định là người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan trong vụ án. Việc Tòa án cấp sơ thẩm không đưa Ngân hàng Thương mại Cổ phần N vào tham gia tố tụng là vi phạm thủ tục tố tụng, ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của Ngân hàng.

[2.3] Quá trình tố tụng tại Tòa án cấp sơ thẩm, nguyên đơn không yêu cầu Tòa án trưng cầu cơ quan chuyên môn giám định chữ viết, chữ ký trong Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 20-6-2005 (thể hiện bên chuyển nhượng là ông Lê Duy H bà Nguyễn Thị T2 và bên nhận chuyển nhượng là bà Nguyễn Thị Thu H1), tuy nhiên tại phiên tòa phúc thẩm thì nguyên đơn nêu ra yêu cầu giám định chữ viết và chữ ký đối với chứng cứ này.

[2.4] Tại phiên tòa phúc thẩm nguyên đơn cung cấp một số tài liệu chứng cứ:

- Sổ quản lý lưu trú đứng tên Nguyễn Thị Thu H1;
- Sao kê tài khoản tại Ngân hàng Thương mại Cổ phần T6, chi nhánh H4, tên tài khoản Nguyễn Thị Kim C.

- Một số tài liệu chứng cứ liên quan đến việc bồi thường, hỗ trợ và giao đất tái định cư cho bà H1;

- Các biên nhận thanh toán tiền nước;

- Các hóa đơn vật liệu xây dựng;

- Hóa đơn, bản viết tay thể hiện việc mua, giá trị thành tiền tương ứng của các món ăn mà nguyên đơn cho rằng đã chi trả cho việc ăn uống của nhân công sửa chữa nhà.

- Sổ viết tay tự theo dõi thời gian, số tiền mà theo nguyên đơn là đã chi trả tiền nhân công sửa chữa nhà.

Theo nguyên đơn và bà T2 thì các chứng cứ trên đã chứng minh được việc bà H1 đứng tên quyền sử dụng đối với thửa đất 405/500m² và sau đó được đứng tên đối với nhà đất tái định cư thửa 255 là đứng tên dùm cho ông H bà T2.

Như vậy trong vụ án này cần thiết phải làm rõ các vấn đề sau:

- Nguồn tiền bà H1 nhận chuyển nhượng thửa đất số 405 (nếu có), việc giao nhận tiền giữa bên nhận chuyển nhượng và bên chuyển nhượng như thế nào, sau đó ai là người trực tiếp quản lý, sử dụng, đầu tư trên thửa đất số 405. Sau khi thửa đất 405 bị thu hồi thì ai là người trực tiếp liên hệ cơ quan nhà nước có thẩm quyền để làm thủ tục nhận tiền bồi thường và suất tái định cư, quản lý các bản chính giấy tờ liên quan đến việc thu hồi bồi thường, giao đất tái định cư...

- Quá trình quản lý, sử dụng, đầu tư nhà đất trên thửa 255 sau khi được nhà nước cấp suất tái định cư cho đến hiện nay. Cụ thể nguồn tiền sửa chữa, đầu tư nhà đất, ai là người đứng ra cho thuê và quản lý các giấy tờ liên quan đến việc cho thuê; có hay không việc bà H1 thuê nhà đất và trả tiền thuê nhà theo lời trình bày và tài liệu, chứng cứ là bản sao kê tài khoản do nguyên đơn cung cấp tại phiên tòa phúc thẩm.

Đây là những tình tiết mới phát sinh tại cấp phúc thẩm, chưa được cấp sơ thẩm xem xét, giải quyết mà cấp phúc thẩm không thể thực hiện bổ sung được. Từ phân tích và nhận định trên, Hội đồng xét xử phúc thẩm thống nhất chấp nhận một phần kháng cáo của nguyên đơn ông Lê Duy H, hủy toàn bộ Bản án dân sự sơ thẩm, giao hồ sơ vụ án cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại theo đúng quy định của pháp luật.

[3] *Về án phí dân sự sơ thẩm và chi phí tố tụng*: Được xem xét khi Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại vụ án.

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

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Khoản 3 Điều 308 và Điều 310 Bộ luật Tố tụng dân sự;

Tuyên xử:

Chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn ông Lê Duy H

1. Hủy toàn bộ Bản án dân sự sơ thẩm số 17/2025/DS- ST ngày 05-8-2025 của Tòa án nhân dân khu vực 12, Thành phố Hồ Chí Minh.

Giao hồ sơ vụ án cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại theo đúng quy định của pháp luật.

2. Về án phí dân sự phúc thẩm:

Ông Lê Duy H không phải chịu, hoàn trả cho ông H 300.000 (ba trăm nghìn đồng) tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu tiền số 0009724 ngày 19-8-2025 của cơ quan Thi hành án dân sự Thành phố Hồ Chí Minh.

3. Bản án dân sự phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án (ngày 28-01-2026).

Nơi nhận:

- VKSND TP. Hồ Chí Minh;
- TAND Khu vực 12, TP. Hồ Chí Minh;
- Phòng THADS Khu vực 12, 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

